பதிவுத்துறை சங்கமத்தில் பதிவிட்ட கேள்வி பதில்கள்

TABLE OF CONTENTS (உள்ளடக்கம்)

பதிவுத்துறை சங்கமத்தில் என்னால் பதிவிடப்பெற்ற கேள்வி பதில்கனை முடிந்த வரை தலைப்பு வாரியாக தொகுத்து வழங்கியுள்ளேன். இந்த தொகுப்புரை நிறைவு செய்யும் நாளில் உள்ள படியான ஆணைகள் மற்றும் நடைமுறைகளின் படி ஏற்கனவே அனுப்பி வைக்கப்பட்ட பதில் களில் மாற்றம் உள்ளவை இந்த தொகுப்புரையில் இடம் பெறவில்லை. கோ.செல்வநாதன். மாவட்டப்பதிவாளர்(ஓய்வு). 15.03.2022).

பதிவுத்துறை சங்கம கேள்வி பதில்கள்

Examination of document before registration
(ஆவணங்கள் தாக்கலாகும்போது கவனிக்க வேண்டியவை)

Difference between Settlement, Gift Settlement and Gift- உறவு முறையினர், நண்பர்கள் போன்றவர்களுக்கு ஒரு சொத்து ஏற்பாடு செய்து வைக்க வேண்டுமென்று விரும்பி எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணம் ஏற்பாடு (செட்டில்மெண்ட்) ஆவணமாகும். உறவு முறை இருந்தாலும் அல்லது இல்லாவிட்டாலும் எவ்வித எதிர்பார்ப்பம் இன்றி நினைத்த மாத்திரத்தில் அளிப்பது தானம் (Gift) ஆகும். ஆனால் ஒரு முறை தானமாக கொடுத்ததை திரும்ப பெற இயலாது. (ரத்து செய்ய இயலாது). அதாவது கோயில் உண்டியலில் போட்டதற்கு சமம். செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் இரண்டு வகைப்படும். அதாவது 1. தான செட்டில்மெண்ட் (Gift Settlement).2. செட்டில்மெண்ட் (Settlement). தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவுடன் எழுதிப்பெற்றவருக்கு அச்சொத்து முழுஉரிமையாகும். அதனால்தான் தான செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் தானாதி வினிமய விக்கிரையங்களுக்கு யோக்கியமாய் சர்வ சுதந்திரமாய் புத்திர பௌத்திர பாரம்பரியமாய் ...என்ற வாசகங்கள் இருப்பதைக் காணலாம். அதாவது தானாதி என்பதற்கு இச்சொத்தைப் பொறுத்து எழுதிப்பெறுபவரே முதல் (ஆரம்ப) உரிமையாளராக என்று பொருள்படும். வினிமய விக்கிரையங்களுக்கு யோக்கியமாய் என்பதற்கு ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற உடனே அச்சொத்தை விற்பதற்கு உரிமை உடையவராகிறார் என்று பொருள்படும். புத்திர பௌத்திர பாரம்பரியமாய் என்பதற்கு எழுதிப்பெற்றவர் அவரது ஆயுள்வரை விற்காமலும் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமலும் இறந்துபோனால் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி மகன், பேரன் வழிமுறைப்படி அடையக் கூடியவர்கள் என்பதைக் குறிக்கும். செட்டில் மெண்ட் என்பதற்கு நிபந்தனைக்குட்பட்டு எழுதிப்பெற்றவர் அடைந்து நிபந்தனை முடிவடையும்போது எழுதிப் பெற்றவரோ அல்லது இதர நபர்களோ சர்வ சுதந்திரமாய் அடையக்கூடிய வகையில் ஏற்படுத்துவதாகும். (கோ.செல்வநாதன். 07.08.2015).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முன்பதிவுகள் பரிசீலிக்கப்பட்டபோது பல ஆண்டுகளுக்கு முன் வருவாய்த்துறையிடமிருந்து பெறப்பட்டு கோர்வை செய்யப்பட்ட கடன் உத்தரவு நகல் மற்றும் ஜாமீன் பத்திரம் பற்றிய விபரங்கள் அட்டவணையிடப் பட்டுள்ளது தெரிய வருகிறது. இச்சொத்து சம்மந்தமான ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: 1,மழைக்காலம் மற்றும் வறட்சிக்காலத்தில் வழங்கப்பட்ட இதுபோன்ற கடன் நிலுவை அனைத்தும் அரசால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு விட்டதால் ஆவணம் பதிவு செய்ய தடை ஏதுமில்லை. 2. ஏற்கனவே குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் அச் சொத்து தொடர்பான உரிமை ஆவணத்தை வங்கியில் வைப்பு செய்து கடன் பெறும் D.O.T ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். 3. ஒருவர் தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியன் முறையிலும் அல்லது மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் மட்டும் கிரையம் வாங்கிய சொத்தை மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் விற்பனை செய்யும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். மைனர் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்தை கார்டியன் கிரையம் கொடுக்கும்போது நீதிமன்ற அனுமதி பெறப்பட்டுள்ளதா என்பதை கிரையம் வாங்குபவர் தான் பார்த்துக்கொள்ள வேண்டுமே தவிர பதிவு அலுவலர் அதற்காக கவலை கொள்ளத் தேவையில்லை. 4. தனி நபருக்கு அடமானம் வைத்து பைசல் ஆகாத நிலையில் அடமானம் வைத்து 12 ஆண்டுகள் முடிவுற்றிருந்தாலும் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 12.08.2015).

கேள்வி: கூட்டுப்பட்டாவில் உள்ள நிலத்தை ஒருவர் மட்டும் விற்பனை செய்து ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்:ஆவணப்பதிவுக்காக பட்டாவின் அடிப்படையில் சொத்துரிமை உள்ளதாக தெரிவிக்கப்படும் நிகழ்வில் அந்த பட்டா ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு பாத்தியம் உள்ளதாக இருந்தால் எழுதிக்கொடுக்கும் நபர் (அ) நபர்களின் எண்ணிக்கையின் விகிதாச்சார அடிப்படையில் பரப்புக்கு மிகாமல் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவுசெய்யலாம். அவ்வாறு இல்லாமல் அதிக பரப்பு ஆவணத்தில் இருந்தால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். உதாரணமாக 3 நபர்களின் கூட்டுப்பட்டாபடி பாத்தியப்பட்ட சொத்தில் அவருக்குரிய பொதுவில் 1/3 பங்குக்கு மிகாமல் எழுதினால் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். அவருக்கு 0.60 செண்ட் கூட்டுப்பட்டாவாக உள்ள நிலையில் ஒருவர் மட்டும் 0.20 செண்ட் உரிமையுள்ள நிலையில் 0.20 செண்ட்டுக்கு மேலாக உரிமை உண்டெனில் அந்த மூன்று நபர்களுக்கிடையில் பாகம் பிரித்துக்கொண்ட பின்னர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன்.12.08.2015& 15.09.2015).

கேள்வி: ரசீது, அடமான பாத்திய விடுதலை குறித்து விளக்கவும்.

பதில்: ஒரு சாதாரண அடமானம் (அ) போக்கியத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் உள்ளன. கடன் தொகையில் ஒரு பகுதி மட்டும் பெற்றுக்கொண்டமைக்கான ரசீது என்றால் அது ரசீது ஆவணமாகும். ஒரு பகுதி கடன் தொகையினைப்பெற்றுக்கொண்டு (அ) தொகை ஏதும் பெறாமலும் அடமானம் (அ) போக்கிய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களில் ஒரு பகுதியினை விடுதலை செய்வதாக தெரிவிப்பது அடமானபாத்திய விடுதலை ஆகும். இதற்கு இ.மு.ச கூறு55A யின் கீழ் விடுதலை செய்யப்படும் சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பிற்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ 25,000/ மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ வசூலிக்க வேண்டும். ஒரு D.O.T ஆவணம் மூலம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து பெற்ற கடன் தொகையில் ஒரு பகுதி மட்டும் வரவு வந்ததாக தெரிவித்து எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ரசீது என்றால் அது ரசீது ஆவணமாகும். அவ்வாறே ஒரு பகுதி கடன் தொகையினைப் பெற்றுக்கொண்டு வைப்பு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களில் ஒன்று (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவற்றை விடுவிப்பதாக தெரிவித்து எழுதிக்கொடுப்படும் ரசீது ஆவணமே. வைப்பு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணம் (அ) ஆவணங்களை விடுவிக்காமல் ஒரு பகுதி சொத்தை மட்டும் விடுவிப்பதாக (தொகை வரவு வந்தது என தெரிவித்தோ (அ) இல்லாமலோ) எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணம் அடமான பாத்திய விடுதலை ஆகும். (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2015).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டதின் அடிப்படையில் முகவர் C என்பவருக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்வதற்கு முன் முதல்வரான A என்பவர் இறந்து விட்டார் . இவ்வாவணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: இந்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்து பதிவு செய்ய முகவருக்கு அதிகாரம் செல்லுபடியாகாத நிலையில் உள்ளதால் முதல்வர் எழுதிக்கொடுத்தவர் என பதிவுச்சட்டத்தின் அடிப்படையில்உள்ள அவர் இறந்துவிட்டதால் பதிவு விதி 58ன் கீழான விசாரணை மேற்கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.09.2015).

கேள்வி: இ.மு.ச பிரிவு 29 ன்படி செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை எழுதிக்கொடுப்பவரால் செலுத்தப்பட வேண்டும். ஆனால் எழுதிவாங்குபவர் பெயரில் முத்திரைத்தாள் இருந்தால் தன்மை மாறுமா?

பதில்: பொதுவாக (உயில் தவிர) ஆவணம் தொடர்புடைய நபர்கள் பெயரில் முத்திரைத் தாள் இருக்கலாம். செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிவாங்குபவர் பெயரில் முத்திரைத் தாள் இருந்தாலும் தன்மை மாறாது. மு.ச பிரிவு 29 எந்தெந்த ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை யார் செலுத்தக் கடமைப்பட்டவர் என்பதைக் குறிப்பதாகும். ஒரு ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை சட்டப்படி கட்டாயமாக யாரிடமிருந்து வசூலிக்க வேண்டும் என்பதை மேற்கண்ட பிரிவின்படி முடிவு செய்ய வேண்டும். மேலும் அரசுக்கு அல்லது அரசு சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு இப்பிரிவின் அடிப்படையில்தான் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு பற்றி முடிவு செய்ய வேண்டும். செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிவாங்குபவர் பெயரில் முத்திரைத்தாள் இருந்தாலும் தன்மை மாறாது. எனினும் முத்திரைத்தாள் தன் பெயரில் வாங்கி எழுதிக் கொடுத்த நபரை அச்சுறுத்தி துன்புறுத்தி செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி வாங்கப்பெற்றது என வழக்கு தொடரப்படின் அந்த ஆவணம் இல்லா நிலை உடையது. அதாவது செல்லத்தகாதது என நீதிமன்றத்தால் விளம்புகை செய்யப்பட வாய்ப்புண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 13.09.2015).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத உயில் ஆவணத்தில் தாய் தன்னுடைய மகளுக்கு எழுதி வைத்து விட்டு இறந்தபின் மகள் வீட்டு வரி , தீர்வை முதலானவைகளை தன் பெயரில் செலுத்தி வருகிறார். தற்போது அந்த சொத்தினை தன்னுடைய கணவருக்கு ஏற்பாடு செய்யலாமா?

பதில்: உயில் விருப்பப்படி பதிவு செய்யக்கூடியதாயினும் ஒருவர் தன் ஆயுள் காலத் திற்குள் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் உயிலை மாற்றவும் ரத்து செய்யவும் அதிகாரம் உடையவர் என்பதால் அவர் உயில் எழுதிவைத்த நாளிலிருந்து அவர் இறக்கும் வரை யில் அச்சொத்தைப் பொறுத்து ஆவணங்கள் ஏதும் பதிவு செய்துள்ளாரா என்பதை வில் லங்க சான்று மூலம் பரிசீலிக்க வேண்டும். அவரால் எவ்வித ஆவணமும் பதிவு செய் யப்படாமலிருந்தால், பதிவு செய்யப்படாத உயில் மற்றும் வீட்டுவரி ரசீது அடிப்படை யில் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். இந்த வழக்கு தவிர பதிவு செய்யப்பட்ட (அ) பதிவு செய்யப்படாத உயிலினை இதுதான் கடைசி உயில் என்று பதிவு அலுவலரால் முடிவு செய்ய சாத்தியமில்லை. ஆனால் ஒரு உயிலை எழுதி வைத்தவர் அதனை பதிவு செய்யாமல் இறந்தபின் அந்த உயிலை பதிவு விதி 69 ன்கீழ் பதிவு அலுவலரால் விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டு பதிவு செய்யயப்படுமானால் அது கடைசி உயில் என முடிவு செய்யலாம். மற்ற நிலைகளில் நீதிமன்றத்தில் Probate of wills உறுதி செய்யப் பட்ட பின்னர் அல்லது உயிலின் அடிப்படையில் பட்டா மாற்றம் செய்த பின்னர் வில்லங்க சான்றையும் ஆய்வு செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 14.09.2015, 04.07.2016 & 05.10.2021).

கேள்வி: நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாட்களை கணிணி பிரிண்டர்கள் அளவுக்கேற்றார் போல் முத்திரைத்தாட்களின் ஓரங்கள் வெட்டப்படுகிறது. இது சரியான நடைமுறையா? அவ்வாறு முத்திரைத்தாட்களின் பக்க அளவுகள் குறைத்தால் செல்லுபடியாகுமா?

பதில்: நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாட்களின் பக்க ஓரங்களை சற்று குறைப்பதால் அவை சேதமடைந்ததாக முடிவு செய்ய இயலாது. கணிணி கண்டுபிடிப்பதற்கு முன் Stamp rules வந்தது என்பதால் இதுகுறித்து மேலும் விளக்கம் அளிக்க வழிவகை

இல்லை. N.J Stamp ல் அச்சிட்ட பகுதி (impressed portion) சேதமடைந்தால்தான் கெட்டுப் போன முத்திரைத்தாட்களாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.09.2015).

கேள்வி: தந்தையும் தாயும் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை இருவரும் சேர்ந்து மகனுக்கு ஒருஉயில் எழுதி வைத்து பதிவாகி உள்ளது. தந்தை இறந்து விட்டார். தற்பொழுது மகனும் அந்த தாயும் சேர்ந்து கிரையம் கொடுக்கலாமா?

பதில்: இருவர் சேர்ந்து உயிலைப்பொறுத்து இருவரும் இறந்த பின்னரே அந்த உயில் முழுமையாக நடைமுறைக்கு வரும். எனவே இருவரில் ஒருவர் இறந்த பின்னர் மற்றொருவர் அந்த உயிலை ரத்து செய்யவோ அல்லது மாற்றியமைக்கவோ அல்லது பிழை திருத்தம் செய்யவோ முடியாது. அதே வேளையில் உயிலின் மூலம் பயன்பெறக் கூடியவருக்கும் சொத்தின்மீது எந்த உரிமையும் ஏற்படாது. எனவே இவர்கள் அந்த உயிலில் கண்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க உரிமை இல்லை. எனவே இதுபோன்ற உயில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போதே இது போன்ற பின்விளைவுகளை ஆவண எழுத்தரும் பதிவு அலுவலரும் எடுத்துரைப்பது புண்ணியம் செய்ததற்கு சமமாகும். (கோ.செல்வநாதன். 16.09.2015 & 04.07.2016).

கேள்வி: 1992 ஆம் ஆண்டில் பதிவு செய்யப்படாத ஒரு கிரைய ஆவணம் (வீடு உள்பட) லட்சுமி என்பவர் பெயரில் உள்ளது. வீட்டுவரி முதலானவைகளை தன் பெயரில் செலுத்தி அனுபவித்து வரும் அவர் தற்போது அச்சொத்தினை கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தை ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்படாத கிரைய ஆவணம் சொத்து மாற்றுச்சட்டம் மற்றும் பதிவுச் சட்டப்படி நடைமுறைக்கு வராது என்பதால் உரிமை ஆவணம் இன்றியும் வில்லங்க சான்றின்படியும் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமை இல்லை என தெரிவித்து Check slip போட்டு கொடுக்கவேண்டும். பதிவு செய்யாமல் கிரயம் கொடுத்தவரே முதலில் இவருக்கு கிரையம் கொடுத்து பின்னர் இவர் வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 18.09.2015).

கேள்வி: A என்பவருக்கு B,C,D என்னும் நான்கு குழந்தைகள். A இறந்தபின் சொத்தினை நான்கு பேரும் வாய்மொழியாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ளனர். அதனடிப்படையில் C என்பவர் தன்னுடைய பாகத்திற்குண்டான சொத்தினை கிரையம் செய்து கொடுக்க ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: தந்தை இறந்தபின் அவருடைய நான்கு மகன்களும் வாய்மொழியாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ள போதிலும் உட்பிரிவு செய்து தனிப்பட்டாவாக பெற்றிருந்தால் அதனடிப்படையில் ஒரு மகன் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். அல்லது தந்தையின் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்றின் அடிப்படையில் கூட்டுப் பட்டாவாக பெற்றிருந்து சொத்து விபரத்தில் நான்கெல்லை குறிப்பிடாமல் பொதுவில் 1/4 பாகம் எனக்குறிப்பிட்டிருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். நான்கெல்லை விபரத்துடன் பதிவு செய்ய வேண்டுமெனில் முதலில் பாக ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னரே கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலும். (கோ.செல்வநாதன். 18.09.2015).

கேள்வி: லோக் அதாலத் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள செட்டில்மெண்டு, பாகப்பிரிவினை போன்ற பதிவு செய்யப்படாத ஆவணங்களை மூலாதரவாகக்கொண்டு கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: லோக் அதாலத் மூலம் சொத்தின்மீது உரிமை பெற்றவர் லோக் அதாலத் தீர்ப்பு தேதிக்குப்பின் அந்த சொத்தில் ஒரு சிறு பகுதியோ அல்லது முழுவதுமோ வேறு எவ ராலும் ஆவணப் பதிவு நடவடிக்கை (transanction) ஏதுமில்லாமலிருந்தால் அவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 18.09.2015).

கேள்வி: மேலே கண்ட லோக் அதாலத் சம்மந்தமான பதிலில் “வேறு எவராலும் ஆவ ணப்பதிவு நடவடிக்கை (transanction) ஏதுமில்லாமலிருந்தால்” என்று குறிப்பிடுவதற்கு அர்த்தம் என்ன?

பதில்: லோக் அதாலத் தீர்ப்பு குறித்து அறியாமலோ அல்லது அறிந்தும் வேண்டு மென்றோ ஒருவர் ஆவணப்பதிவு நடவடிக்கை மேற்கொண்டிருந்தால் சொத்தில் வில் லங்கம் ஏற்பட்டு மீண்டும் வழக்கு உருவாகும் என்பதால் மேற்கண்டவாறு தெரிவிக் கப்பட்டது. (கோ.செல்வநாதன். 18.09.2015).

கேள்வி: தந்தை சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தையும் தாயார் பெயரில் உள்ள சொத்தையும் சேர்த்து இருவரும் தமது மக்களில் ஒருவர் மட்டும் அடையும்படி உயில் எழுதி வைத்து தந்தை இறந்துவிட்டநிலையில் அவருடைய தந்தையின் சொத்தை மட்டும் அந்த மகனும் தாயாரும் சேர்ந்து கிரையம் கொடுக்கலாமா? உயில் விபரத்தை குறிப்பிடாமல் ஆவணத்தை எழுதலாமா?

பதில்: தந்தை தாய் இருவரும் தமக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை தமது மக்களில் ஒருவர் மட்டும் அடையும்படி உயில் எழுதிவைத்து தந்தை இறந்துவிட்ட நிலையில் தந்தைக்கு மட்டும் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை மட்டும் உயிலைப்பற்றிய விபரம் தெரிவிக் காமல் கிரையம் செய்ய வேண்டுமெனில் தந்தையின் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று பெற்று பதிவு செய்ய வேண்டிய நிலையில் உயில் மூலம் சொத்து அடைபவர் தவிர மற்ற வாரிசுதாரரர்களும் எழுதிக்கொடுத்தால்தான் பதிவு செய்ய முடியும். இல்லையெனில் மோசடி ஆவணம் பதிவு செய்ததாக ஆவண எழுத்தர் மற்றும் சார்பதி வாளர் குற்றச்சாட்டுக்கு ஆளாகவேண்டிய நிலை ஏற்படும். தந்தை மற்றும் தாய் சேர்ந்து எழுதிவைத்த உயிலில் “ இந்த உயில் எங்கள் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின் நடை முறைக்கு வரவேண்டியது. எங்கள் இருவரின் ஆயுளுக்குள் இதனை ரத்து செய்ய வும் மாற்றி அமைக்கவும் அதிகாரம் உண்டு” என எழுதப்பட்டிருக்கும் என்பதால் இருவரும் இறந்த பின்னரே உயில் நடைமுறைக்கு வரும் என்பதால் அந்த மகனும் தாயும் சேர்ந்து தற்போது கிரையம் கொடுக்க முடியாது. உயில் பற்றி தெரிவிக்காமல் இறந்து போன வரின் இறப்பு சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று பெற்று வாரிசு சான்றில் கண்டுள்ள அனைத்து நபர்களும் தற்போது தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை கிரையம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவானால் தாயாருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை அந்த ஒரு மகன் மட்டும் அடைவதில் சிக்கல் எழலாம். அனைவரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தையே ஆதாரமாகக் காட்டி மற்றவர்கள் வழக்கு தொடுக்க ஏதுவாகலாம். (கோ.செல்வநாதன். 29.09.2015).

கேள்வி: A என்பவருக்கு B என்பவர் கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு கிரைய உடன் படிக்கை செய்து கொண்டபடி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க முன்வராததால் A என்பவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்ததின் பேரில் முன்பணம் போக மீதி தொகை யினை பெற்றுக் கொண்டு A க்கு B கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என நீதிமன்றம் ஆணையிட்டும் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்காததால் A என்பவர் மீண் டும் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து வழக்கு நிலுவையில் உள்ளது. தற்போது A க்கு

உடல்நிலை சரியில்லாததால் நீதிமன்ற ஆணையினை வேறொருவருக்கு மேடோவர் செய்யலாமா?

பதில்: முத்திரைச்சட்ட கூறுகளில் அடமான மேடோவர், போக்கிய மேடோவர், குத்தகை மேடோவர் மட்டுமே உள்ளன. முத்திரைச்சட்ட கூறுகளில் விவரிக்கப்படாத ஆவணங்கள் உரிமைமாற்றம் என வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும். A என்பவருக்கு அச்சொத்து சம்மந்தமாக பதிவான ஆவணம் மூலம் உரிமையோ, பட்டா சிட்டா போன்ற ஆதாரங்களோ ஏதுமில்லாததால், நீதிமன்ற ஆணையினை மேடோவர் செய்யவோ அல்லது வேறு எந்த ஆவணமோ எழுதி பதிவு செய்ய இயலாது. வேண்டுமெனில் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் உள்ள வழக்கை தொடர்ந்து நடத்த அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அல்லது A என்பவர் இறந்து விட்டால் அவரது வாரிசுகள் வழக்கை தொடர்ந்து நடத்தி Specific Performance Act படி கிரைய ஆவணம் எழுதிப்பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 08.10.2015).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி 2008 ல் பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ளனர். பாக ஆவணத்தில் இதில் சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்களை நம் குடும்பத்தைத்தவிர வெளியாருக்கு கிரையம் செய்யக்கூடாது என்ற வாசகம் உள்ளது. இந்நிலையில் தம்பி தன் மனைவிக்கு தன் பாகத்தை தானம் செய்து அதன்பின் தம்பி மனைவி வெளி நபருக்கு கிரையம் செய்ய வருகிறார். இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் , எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானதுதானா என்பதை மட்டுமே பதிவு அலுவலர் பார்க்க வேண்டுமே தவிர முந்தைய பாக ஆவண வாசகத்தில் உள்ள நிபந்தனைகளை கருத்தில் கொள்ள வேண்டியதில்லை. ஆனால் ஒருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே மற்றொருவருக்கு சொத்தின் முழு உரிமையும் ஏற்படும் என்கின்ற நிலையில், பதிவுக்கு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் , Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். ஒரு டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் எந்த காலத்திலும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என்ற நிபந்தனை இருந்து அச்சொத்து குறித்து ஆவணம் வந்தால் நீதிமன்ற அனுமதியுடன் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யக்கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.11.15).

கேள்வி: தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணம் ரத்து செய்யப்பட்ட பின்னர் அந்த தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை அடிப்படையாக வைத்து கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ரத்து (Revocation of Settlement) ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச கூறு 58(b)-ல் முத்திரைத்தீர்வை விகிதம் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் நடைமுறைக்கு வருவது பற்றி பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 47,48,49ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இவற்றின்படி சொத்து சுவாதீனம் இல்லாத நிலையில் பதிவு செய்த ஆவணம் நடைமுறைக்கு வராது என்பதால், செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தபின் அச்சொத்தின் பட்டா (வீட்டு வரி) எழுதி வாங்கியவர் பெயருக்கு மாறியிருந்தாலும் அல்லது செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களில் ஒரு பகுதி சொத்தைப் பொறுத்த மட்டிலும் கூட செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கியவரால் எவ்வித ஆவணப் பதிவு மேற்காள்ளப்பட்டிருந்தாலும் செட்டில்மெண்டு நடைமுறைக்கு வந்துள்ளது என்பது உறுதியாவதால் இத்தகைய சூழ்நிலைகள் உள்ள ஆவணத்தை ரத்து செய்து ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுமானால் Check slip போட்டு கொடுத்து விட வேண்டும். இவ்வாறில்லாத நிலைகளில் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல், வில்லங்க சான்று Latest Patta or house tax receipt ஆகியவற்றை ஆவணதாரரால்

தாக்கல் செய்யப்படுவதை பரிசீலித்து செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணத்தை பதிவு செய்ய லாம். செட்டில்மெண்டு ரத்து செய்தபின் செட்டில்மெண்டு எழுதிவாங்கியவர் ரத்து ஆவணம் செல்லாது என நீதிமன்ற ஆணை பெற்று வந்தால் அவரால் எழுதிக் கொடுக் கப்படும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாம். அவ்வாறில்லாத நிலையில் Check slip தான் போட்டு கொடுக்க வேண்டும். ஏனெனில் பதிவு செய்யப்பட்ட எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் செல்லாது என முடிவு செய்ய பதிவுச்சட்டத்தில் பதிவு அலுவலர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்படாததால் செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் செல்லாது என பதிவு அலுவலர் தன்னிச்சையாக முடிவு செய்து செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவரால் எழுதிக்கொடுக் கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்பது தவறாகும். (கோ.செல்வநாதன். 30.12.2015).

கேள்வி: A , B இருவரும் சேர்ந்து ஒரு சொத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளனர். தற்பொழுது A என்பவர் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட பொதுவில் பிரிபடாத பாதி பாகத்தை நான்கெல்லை யின்றி கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்கிறார். B என்பவர் இதற்கு ஆட்சேபணை தெரி வித்து நீதிமன்றத்திலும் வழக்கு தொடுத்துள்ளார். இந்நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா? அல்லது நிலுவை வைக்கலாமா? அல்லது Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டுமா?

பதில்: A மற்றும் B சேர்ந்து கிரையம் பெற்றுள்ளதில் பொதுவில் பாதிபாகம் என A என்பவர் கிரையம் கொடுக்க உரிமை உள்ளது. ஆனால் B க்கு தெரியாமல் இவர் கிரை யம் கொடுத்தால் Bக்கு இடைஞ்சல் ஏற்படக்கூடும் என B கருதவும் இடமுள்ளது. அசல் மூல ஆவணத்திற்குப்பதிலாக பிரதி (Duplicate) தாக்கல் செய்தாலும் ஏற்றுக்கொள்ள லாம். அசல் (அ) பிரதி இல்லையெனில் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 08.01.2016).

கேள்வி: உயில் ஆவணத்தின் மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை கிரையம் செய்கின்றனர். வேறு ஒரு நபர் தமக்கும் சொத்தில் பங்கு உண்டு என்று வழக்கு தொடுத்துள்ளார். தடை ஆணை ஏதும் பிறப்பிக்கப்படவில்லை. இந்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பெற்ற (அ) பதிவாகாத உயிலின்படி பயனடைபவர் எழுதிக்கொடுக் கும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலானால், அந்த உயில்தான் கடைசியாக எழுதி வைக்கப் பட்ட உயில் என்பதை பதிவு அலுவலரால் தீர்மானிக்க இயலாது. எனவே நீதிமன்ற ஆணை (Probate of will) பெற்று (அ) உயிலின்படி பட்டா மாற்றம் பெற்று ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை வழக்கு முடியும் வரை நிலுவையில்தான் வைத்திருக்க வேண்டும். பதிவு செய்யப்படாத உயில் எனில் பதிவு விதி 69ன் கீழான விசாரணைக்காக ஏதேனும் ஒரு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பயனடைபவரால் தாக்கல் செய்யப்பெற்று விசாரணைக் குப்பின் பதிவு செய்யப்படும் நிகழ்வில் அதுவே கடைசி உயில் என முடிவு செய்வதில் தடை ஏதுமில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 08.01.2016).

தற்பொழுது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்துடன் மூல ஆவணம் மற்றும் வில்லங்க சான்று ஆவணதாரர்களால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் எனவும் பதிவு அலுவலர்கள் அவற்றை சரிபார்த்து ஆவணப்பதிவை மேற்கொள்ள வேண்டும் எனவும் ப.து.த ஆணைகள் உள்ள நிலையில் நீண்ட காலத்திற்கு முந்தைய மூல ஆவணம் தாக் கல் செய்யப்படும் நிகழ்வில் அந்த மூல ஆவணம் பதிவான ஆண்டிலிருந்து நடப்பு காலம் வரை வில்லங்க சான்று மற்றும் பட்டா, வரி ரசீது ஆகியவற்றை பரிசீலித்து சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு மட்டும் முழு உரிமையானதா என திருப்தி அடைந்த பின் பதிவு மேற்கொள்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் சொத்து குறித்து நீதிமன்ற பற்றுகை உள்ளது. மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்வதால் சொத்து உரிமையாளருக்கு எவ் வித பாதிப்பும் நேராது. அதனால் நீதிமன்ற பற்றுகை உள்ள போதிலும் கிரைய உடன் படிக்கை ரத்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். அதன் பின்னர்தான் நீதிமன்ற பற்றுகை விலக்கிக்கொள்ளாத வரையில் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 19.01.2016).

கேள்வி: 06.11.2015ல் ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் எழுதப்பட்டு அதில் 2 மாதம் கெடு அதாவது 05.01.2016 உடன் முடிவடைந்த நிலையில் மேற்படி கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமல் உள்ளது . இந்நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் 06.01.2016 அன்று வேறு ஒரு நபருக்கு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது கிரைய உடன்படிக்கை மூலம் கிரையம் பெற வேண்டிய நபர் மட்டும் 02.02.2016 அன்று பதிவுக்கு தாக்கல் செய்துள்ள ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா? மேலும் பொது அதிகார முகவர் கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் ஏற்கலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்ட கெடு முடிவடைந்திருந்தாலும் உடன் படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் கட்டாயப்பதிவுக்குரிய மனுவுடன் கட்டணம் செலுத்தி தாக்கல் செய்தால், ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து கட்டாயப்பதிவுக்கான நடை முறையினை தொடரவேண்டும். அதே போன்று அதிகார ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவர் எழுதிக்கொடுக்கக்கூடிய ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாம். கட்டாயப்பதிவு நடைமுறையின் மூலம் உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவான பிறகே உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் நீதிமன்றத்தின் மூலமே முடிவு காண இயலும். (கோ.செல்வநாதன். 02.02.2016).

ஓருவர் ஒரு தனி நபருக்கோ (அ) ஒரு சீட்டு நிறுவனத்திற்கோ (அ) ஒரு வங்கிக்கோ அடமானம் (அ) பிணையம் (ஜாமீன்) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்திருந்து பின்னர் வேறு நப ருக்கு (அ) சீட்டு நிறுவனத்திற்கு (அ)வங்கிக்கு அடமானம் (அ) ஜாமீன் ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தாலும் அல்லது சீட்டு நிறுவனத்திற்கோ (அ) வங்கிக்கோ D.O.T எழுதிக்கொடுத் தாலும் பதிவு செய்யலாம். முந்தைய கடன் (அ) ஜாமீன் பற்றி தற்பொழுது ஆவணம் எழுதிப் பெறும் நபரோ சீட்டு நிறுவனமோ (அ) வங்கியோ தான் பார்த்துக் கொள்ள வேண் டும். பதிவு அலுவலர் எழுதிக்கொடுப்பவருடைய சொத்து குறித்த மூல ஆவணம், வில் லங்க சான்று முதலியவற்றை பரிசீலித்து சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமை யானது என திருப்தியடைந்தால் பதிவு செய்யலாம். எனினும் ஏற்கனவே ஒரு D.O.T ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் மீண்டும் எந்த ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் சொத்து சம்மந்தமான மூல ஆவணம் (அசலை) பார்வையிடாமல் பதிவு செய்ய இயலாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். ஏற்கனவே ஓருவர் அடமானம் (அ) போக்கியம் வைத்த சொத்தை அக்கடன் பைசல் ஆகாமல் இருந்தாலும் கிரையம் கொடுக்கும் ஆவ ணத்தை பதிவு செய்யலாம். கிரையம் பெறுபவர்தான் சொத்து சம்மந்தமான முந்தைய கடன் பற்றி பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.02.2016).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணத்தில் முகவரும் கையொப்பமிட்டு பதிவு செய்ய வேண் டும் என்ற நடைமுறை வந்த பின் ஒரு பொது அதிகார ஆவணத்தில் முகவர் கையொப் பம் இன்றி பதிவு செய்யப்பட்டுவிட்டது. இதற்கு நிவாரணம் என்ன?

பதில்: ஆவணம் தயாரித்தவர், பதிவு செய்த பதிவு அலுவலரின் ஆகியோரின் கவனக் குறைவே இதற்கு காரணமாகும். பதிவான அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்து மீண்டும் புதியதாக அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்வதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ.செல்வ நாதன். 19.03.2016).

கேள்வி: நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின்கீழ் உண்மை நகல் என VAO வால் வழங்கப்படும் அடங்கல் ஆவண பதிவிற்கு ஏற்கத்தக்கதா?

பதில்: ப.து.த எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.04.2012ன்படி ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்ப வருக்கு சொத்து பாத்தியப்பட்டது என்பதற்கு மூல ஆவணம் / வருவாய்த்துறை பட்டா நகலுடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என உள்ளது. நத்தம் நிலவரித் திட்டப்படி ஜெராக்ஸ் நகலில் VAO கையெழுத்து மற்றும் முத்திரையிட்டிருந்தால் ஏற் றுக்கொள்ளலாம். அதிலும் கையெழுத்து (அ) எழுத்துக்களின் Font வித்தியாசமாக உள்ள தாக அறிய வந்தாலும் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மதிப்பு 0 என இருந்தாலும் உண்மைத் தன்மையினை அறிந்த பின்னரே ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். உண்மைத் தன்மையினை அறிய ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்பெற்று கடிதப்போக்குவரத்து அஞ் சல் மூலமே இருக்கவேண்டுமே ஒழிய தனிநபர் மூலம் அனுப்புவதோ அல்லது பெறுவதோ கூடாது. மேலும் நத்தம் நிலவரித்திட்ட இந்த எண் இவ்வளவு பரப்பு இன் னாருக்கு சொந்தமானது என்றோ அல்லது இன்னார் அனுபவத்தில் உள்ளது என்றோ VAO வழங்கும் சான்றை ஏற்கவே கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 02.04.2016).

ஒரு ஆவணம் எழுதப்படும்போது அவ்வாவணத்தின் தன்மை மற்றும் ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்டுள்ள மதிப்புக்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் கண்ட கூறுகளில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளபடி உரிய முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட வேண்டும் என்பதே 'duly stamped' என முத்திரைச்சட்ட விளக்கத்தில் உள்ளது. எனவே ஆவணம் எழுதிக் கொடுக் கப்பட்ட நாளில் உள்ளபடியான முத்திரைத்தீர்வை விகிதத்தில்தான் கணக்கிட வேண் டும். ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான மதிப்பினையே பின்பற்ற வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அல்லது சலுகையினை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நாளில் உள்ளபடி கடைபிடிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016).

கேள்வி: ஒருவர் ஒரு 30 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தை கிரையம் வாங்கி ஆவணம் எழு தும்போது 30 லட்சத்திற்குண்டான முத்திரைத்தீர்வை பதிவுக்கட்டண செலவுக்கு பணம் குறைவதால் கைவசம் உள்ளதற்கேற்ப முத்திரைத்தாளில் ஆவணம் எழுதி ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து சில நாட்கள் கழித்து குறைவு தொகையினை செலுத்தி ஆவணத்தை பதிவு செய்து பெற்றுக்கொள்ள வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: வழிவகை இல்லை. முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்திற்குண்டான தொகை குறையும் நிலையில் சொத்தின் மதிப்பை குறைத்து குறிப்பிட்டு (கைமாறு தொகைக்கு குறைவின்றி) எழுதி ஆவணத்தை பதிவு செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன் கீழ் அனுப்பலாம். கைமாறு தொகைக்கும் வழிகாட்டிப்படியான மதிப்புக்கும் அதிக வித்தி யாசம் இல்லையெனில் வழிகாட்டி மதிப்பை (30 லட்சம்) குறிப்பிட்டு எழுதி ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கையொப்பத்தை பெற்று வைத்துக்கொண்டு தேவையான பணத்தை தயார் செய்த பின்னர் ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொள்ளலாம். அச்சமயம் எழுதிக்கொடுப்பவர் வர மறுத்தால் கட்டாயப்பதிவு நடைமுறையினை பின்பற்றலாம். அதுவும் சாத்தியம் இல்லைஎனில் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தாலும் எழுதிக்கொடுப்ப வரின் கையொப்பத்தை ஆவண மேற்குறிப்பில் பெறாமல், தாக்கலுக்கான கையெழுத்து

எழுதிப்பெற்றதாக ஒப்புக்கொண்டவர், சாட்சிகள் கையொப்பம் ஆகியவற்றை மட்டும் பெற்று ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து முடக்கம் செய்யப்பட வேண்டும். குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலித்து சான்றிட்டு ஆவணம் பெறப்பட்ட பின்னர்தான் ஆவண மேற்குறிப்பில் எழுதிக்கொடுத்தவரின் கையொப்பம் பெற இயலும் என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.05.2016).

கேள்வி: தந்தை பெயரில் சொத்து. அவர் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு வாரிசுகள் 4 நபர்கள் உள்ளனர். அனைவரும் கிரையம் கொடுப்பதாய் ஒப்புக்கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதி கையொப்பம் செய்துவிட்டார்கள். தற்போது ஆவணப்பதிவுக்கு ஒருவர் மட்டும் வர மறுக்கிறார். என்ன செய்வது? கட்டாயப்பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: பதிவுக்காக தாக்கல் செய்து மற்ற நபர்கள் கையொப்பம் செய்து வராதவரைப் பொறுத்து கட்டாயப்பதிவுக்கு மனு தாக்கல் செய்யலாம். ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து கட்டாயப்பதிவு நடைமுறை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.05.2016).

கேள்வி: அ என்பவர் ஒரு சொத்தை ஆ என்பவருக்கு அடமானம் வைத்துள்ளார். இந் நிலையில் அ என்பவர் இ என்பவருக்கு அடமானக்கடனை தீர்க்க சொத்தை சொத்தை கிரையம் செய்வதற்காக கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்ய முற்படும்போது அட மானம் பைசல் செய்த பிறகுதான் உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியும் என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: ஆவணப்பதிவிற்காக மூல ஆவணம் , வில்லங்க சான்று , வருவாய்த்துறை ஆவணங்களைப்பெற்று பதிவு செய்ய வேண்டும் என ப.து.த வின் ஆணைகள் உள்ளன. இந்த ஆணைகளின் நோக்கமே ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானது தான் என்பதை பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைவதற்காகவே. ஒரு சொத்து சம்மந்தமாக வில்லங்க சான்றில் அடமானப்பதிவு உள்ளது என்பதாலும் இதுநாள் வரை பைசல் ஆகாமல் உள்ளது என்பதை காரணம் காட்டி சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என்ற கருத்து சரியல்ல. சொத்தின்மீது கடன் உள்ள விபரத்தை ஆவணம் எழுதிப்பெறுபவர்தான் பார்த்துக்கொள்ளவேண்டும். ஆனால் சொத்து ஒருவருக்கு பாத்தியமாய் இருந்து வேறு ஒருவரால் (அவருக்கு தெரிந்தோ அல்லது தெரியாமல் தவறுதலாக இந்த சொத்தை சேர்த்து) ஆவணம் பதிவாகி இருக்குமானால் சொத்தில் ஏற்பட்டுள்ள வில்லங்கத்தை சரி செய்தபின் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு Check Slip போட்டு கொடுக்கலாம். அடமானக்கடன் தொகையினை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்வதாய் ஒப்புக்கொள்ளும் வகையில் வாசகம் இருந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். அடமானக்கடன் தொகையினை கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கு முன்பாகவே கிரையம் பெறுபவரால் பைசல் செய்வதாக கிரைய உடன்படிக்கையில் வாசகம் இருந்தால் அந்த தொகையினையும் முன்பணமாக சேர்த்து பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.06.2016).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத ஆவணத்தை மூல ஆவணமாக எடுத்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்படாத எந்த ஆவணத்தையும் பதிவுப்பணிக்காக மூல ஆவணமாக எடுத்துக் கொள்ளக்கூடாது. ரூ 100/க்கும் மேற்பட்ட மதிப்புடைய ஆவணங்கள் (கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்படவேண்டியவை) பதிவு செய்யப்படவில்லையெனில் ஆதாரமாக எடுத்துக்கொள்ளக்கூடாது என பதிவுச்சட்டத்திலேயே உள்ளது. பதிவு செய்யப்பட்ட உயில் ஆவணமானாலும் அல்லது பதிவு செய்யப்படாத உயில் ஆவணமானாலும் , உயில் எழுதிவைத்தவர் இறந்தபின் பயனடைபவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவ

ணத்தை சாதாரணமாக ஏற்க இயலாது. ஒருவர் தன் வாழ்நாளில் எத்தனை முறை வேண்டுமானாலும் ரத்து செய்து (அ) ரத்து செய்யாமல் மாற்றி உயிலை எழுதலாம். கடைசி உயில் இதுவென்று முடிவு செய்ய பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரமில்லை. பதிவு விதி 69ன் கீழ் பதிவு அலுவலரால் விசாரணை மேற்கொண்டு பதிவு செய்யப்பெற்ற உயிலைப் பொறுத்த மட்டில் கடைசி உயில் என அறுதியிட்டு கூறலாம். மற்றபடி உயிலின் அடிப்படையில் பலனடைபவர் பெயரில் பட்டா (அ) வீட்டுவரி மாற்றம் செய்து பெற்று வந்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 12.06.2016).

கேள்வி: அப்பா பெயரில் பட்டா உள்ளது. அவர் காலமாகி விட்டார். வாரிசு மூன்று பேர். ஆனால் இருவர் மட்டும் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுப் பதை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: தந்தைக்கு (அ) தாய்க்கு (அ) இருவருக்கும் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களின் பட்டா அவர்கள் இறந்ததால் வாரிசுகள் அனைவர் பெயரிலும் (அல்லது) மூத்த வாரிசுதாரர் பெயரிலும் (அல்லது) மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம்மதத்தின் பேரில் ஒரு வாரிசுதாரர் பெயரிலும் மாற்றம் செய்யப்படக்கூடும். எனவே வாரிசுதாரர்களுக்கிடையில் பாகம் (அ) ஒரு புல எண்ணில் கண்ட மொத்த சொத்தைப்பொறுத்து விடுதலை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால்தான் கேள்வியில் உள்ளபடி நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாம். அல்லது ஒரு புல எண்ணில் உட்பிரிவு செய்து தனித்தனியாக பட்டா மாற்றம் செய்த பின் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்ய லாம். (கோ.செல்வநாதன். 18.06.2016)

கேள்வி: ஒருவர் ஒரு சொத்தை கிரையம் கொடுக்கும்போது ஜாமீனாக மற்றொரு சொத்தையும் காட்டியுள்ளார். எழுதி வாங்கியவர் மேற்படி கிரைய சொத்தை வேறொரு வரிடம் விற்றுவிட்டார். தற்போது ஜாமீன் சொத்தை கிரையம் பெற்றவரிடமிருந்து; எவ்வகை ஆவணமாக எழுதிப் பெற வேண்டும்?

பதில்: ஜாமீன்பாத்திய விடுதலை ஆவணம் என கிரையம் பெற்றவரிடமிருந்து கிரையம் கொடுத்தவர் எழுதிப்பெற வேண்டும்.கிரைய ஆவணத்தில் எவ்வளவு தொகைக்கு ஜாமீன் காட்டப்பட்டதோ அந்த தொகை (அ) ஜாமீன் சொத்தின் இன்றைய தேதியில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழ் 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை (அதிகபட்சம் ரூ25,000/) 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் (அதிக பட்சம் ரூ 4,000/) விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.06.2016).

கேள்வி: தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்ட அசல் அதிகார ஆவணம் தொலைந்து விட்டது. இதற்கு ஆவணத்தின் ஜெராக்ஸ் நகலை ஏற்றுக்கொள்ளலாமா?

பதில்: அதிகார முகவர் என்ற நிலையில் ஒருவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் (அ) முதல்வர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் அசல் அதிகார ஆவணத்துடன்தான் தாக்கல் செய்ய வேண்டும். தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்ட அதி கார ஆவணம் தொலைந்து போனால் புதியதாக ஆவணம் பெற வேண்டும். வேறு வழி யில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 30.06.2016).

கேள்வி: ஒரு நபர் சுய சம்பாத்தியத்தில் சொத்து வாங்கினார். தற்போது அவர் உயிருடன் இல்லை. அவருக்கு மூன்று வாரிசுகள் அதில் ஒருவர் காணாமல் போய்விட்டார். இப் போது அந்த சொத்தை எப்படி விற்பது? காணாமல் போனவரின் பாகத்தை சேர்த்து மற்ற இரு வாரிசுகள் விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்: சொத்து வாங்கியவர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய இறப்புச்சான்று, வாரிசு சான்று (வாரிசு சான்றில் காணாமல் போனவரின் பெயர் மற்றும் அவருக்கு வாரிசுகள் எவருமில்லை என்ற விபரமும் இருந்தால்) மற்ற இரு வாரிசுகள் விற்பனை செய்ய லாம். (கோ.செல்வநாதன். 30.06.2016).

கேள்வி: ஒருவர் பூர்வீகமாக பட்டா மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை கிரையம் செய்யும் போது பட்டாவில் அவர் பெயர் மட்டுமின்றி மேலும் மூன்று நபர்களுடன் கூட்டுப் பட்டா வாக உள்ளது. கிரையம் செய்பவருக்கு எவ்வளவு இடம் பாத்தியம் என்று எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களின் பெயரில் கூட்டுப்பட்டாவாக உள்ள நிலையில் மொத்த பரப்பில் பொதுவில் பிரிபடாத பாகம் என ஒருவருக்குரிய பாக அளவை மட்டும் குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதிக்கொண்டு வந்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாம். அவ்வாறில்லாமல் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு எழுதி வந்தாலும், பொதுவில் பிரிபடாமல் அவருக்குரிய பாக அளவிற்கு அதிகமாக குறிப்பிட்டு எழுதி வந்தாலும் “கூட்டுப்பட்டாதாரர்களுக்கிடை யில் பாகம் (அ) விடுதலை ஆவணம் ஏற்படுத்தி பதிவுசெய்த பின்னரே இவ்வாவணம் பதிவுக்கு ஏற்க இயலும்” என Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 04.07.2016).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் பதிவு அலுவலகம் வந்து பதிவுப் பணியை பூர்த்தி செய்து கொடுக்க மறுக்கும் நிலையில் எழுதிப்பெற்றவரால் கட்டாயப் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது சொத்தின் மூல அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற சொத்து மாற்றம் குறித்த ஆவணங்கள் (அ) அடமானம் போன்று சொத்தின்மீது பற்றுகை (Charge over the property) ஆவணங்கள் (அ) அதிகார ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால், ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு அவ்வாவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்தின் உரிமை குறித்த ஆவணம் (அ) ஆவணங்களை எழுதிக்கொடுப்பவரிடம் பதிவு அலுவலர் கோரிப் பெற்று அவருடைய உரிமைபற்றி பரிசீலித்து திருப்தி அடைய வேண்டும் எனவும் ஆதாரம் ஏதும் அளிக்க இயலாதபோது இவ்விபரத்தைக் குறிப்பிட்டு தணிக்கை மறுப் புடன் (Check Slip) ஆவணத்தை திருப்பி அளித்திடவேண்டும் எனவும் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.4.2012 ல் உள்ளது. அதே போன்று வில்லங்க சான்றும் ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18223/ C1/2013-3 நாள் 08.11.2013 ல் உள்ளது. இவ்வாறு தாக்கல் செய்யப்பெற்று பரிசீலிக்கப் பெற்ற ஆதாரங்களின் விபரங்களை பதிவேட்டில் குறித்து பராமரிக்க வேண்டும் எனவும் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் பதிவு அலுவலகம் வந்து பதிவுப்பணியை பூர்த்தி செய்துகொடுக்க மறுக்கும் சூழ்நிலையில் எழுதிப்பெற்றவ ரால் கட்டாயப்பதிவுக்காக ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யப்படும் நிலையில் சொத்து குறித்த மூல அசல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரிடமே இருந்தால், எழுதிப்பெற்றவரால் தாக்கல் செய்ய இயலாது. இக்காரணத்திற்காக Check Slip போட்டு கொடுத்தால் எழுதிப் பெற்றவரின் உரிமை பாதிக்கப்படும். அசல் ஆவணம் இல்லாமல் பதிவேட்டில் பரி சீலனை செய்த விபரம் எவ்வாறு குறிப்பிட இயலும். எனவே இது குறித்து ப.து.த அவர் களிடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.07.2016).

கேள்வி: அ என்கிற நபர் ஆ என்கிற தன்னுடைய சகோதரருக்கு உயில் மற்றும் பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். இந்த ஆவணங்களை ஒரே நாளில் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணத்தின் மூலம் சொத்து மாற்றுச்சட்டப்படி(Transfer of Property Act) முகவருக்கு சொத்தில் எவ்வித உரிமையும் ஏற்படாது. மேலும் முகவர் என்ற முறையில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது முதல்வரின் Life Certicate இல்லா மல் பதிவு செய்ய இயலாது. முதல்வர் இறந்து விட்டால் அதிகார ஆவணம் செல்லுபடி ஆகாது. அவர் இறந்து போனால் தான் உயில் நடைமுறைக்கு வரும். அதிகார ஆவணத் தில் கண்டுள்ள சொத்தின் பலனை (அ) வருவாயினை முகவர் அடையக்கூடிய வகை யில் வாசகம் பொதுவாகஇருக்க வாய்ப்பில்லை. அப்படி இருந்தால்தான்செட்டில்மெண்டு என்று கருத இடமுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 08.07.2016).

கேள்வி: ஒருவர் பெயரில் ஒரு சொத்து பட்டா உள்ளது. ஆனால் வழிகாட்டிப்பதிவேட் டில் மதிப்பு 0 என உள்ளது. அவர் அரசுக்கு செட்டில்மெண்டு கொடுக்க உள்ளார். அதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பட்டாவை மட்டும் வைத்துக்கொண்டு பதிவு செய்வதால் பதிவு அலுவலர்கள் மற்றும் ஆவண எழுத்தர்கள் (மோசடி பத்திரம் பதிவு செய்ய உடந்தையாக இருந்து செயல்பட்டுள்ளனர் என்ற குற்றச்சாட்டின் பேரில்) நிறைய வழக்குகளை சந்தித்து வரு கின்றனர். எனவே சொத்து நிலமாக (நஞ்சை (அ) புஞ்சை சர்வே எண்கள்) சம்மந்தப்பட் டது என்றால்1925ம் ஆண்டு முதல் (R.H Period) இந்நாள் வரையிலான வில்லங்கசான்று கோரினாலே சொத்தின் முன்பதிவு விபரங்கள் நிச்சயமாக அறிய முடியும். கேள்வியில் உள்ளபடி வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் மதிப்பு பூஜ்ஜியம் என இருக்கும் நிலையில் பட்டா வின் உண்மைத்தன்மையினை அறிந்து (வட்டாட்சியருக்கு அறிக்கை அனுப்புவதும் வட்டாட்சியரிடமிருந்து பதில்பெறுவதும் அஞ்சல்மூலமாகவே இருக்கவேண்டும். எக்கார ணம் கொண்டும் தனி நபர் மூலம் அனுப்புவதிலும் பெறுவதிலும் அதிகளவில் தில்லு முல்லுகள் நடந்துள்ளன. நடக்க வாய்ப்புகளும் உள்ளன. புல வரைபடத்தின் படி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 28.7.2016).

கேள்வி: 1990 ல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து பூமிதான நிலம் என உள்ளது. இப்பொழுது அந்த சொத்து குறித்து ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் என்ன நடைமுறை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமையானது என்பதை மூல ஆவணம் (வரு வாய்த்துறை பதிவுறுக்கள்) மற்றும் வில்லங்க சான்று பெற்று பரிசீலித்து பதிவு அலு வலர் திருப்தி அடைந்து பதிவு செய்யும் நடைமுறைக்கு முன் அனேகமாக 2000ம் ஆண்டு வழிகாட்டிப்பதிவேடு தயாரிக்கும் போது அரசு புறம் போக்கு, கோயில் சொத்து, வக்ஃப் போர்டு சொத்து முதலியவற்றுக்கு மதிப்பு பூஜ்ஜியம் என குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு முன், அனைத்து சர்வே எண்களுக்கும் மதிப்பு இருந்ததாலும் சொத்து எழுதிக்கொடுப்ப வருக்கு சொந்தமானதுதானா என்பதை பரிசீலிக்கவோ அல்லது விசாரணை செய்யவோ பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் இல்லாத நிலையில் 1990 ம் ஆண்டில் பதிவாகி இருக்க லாம். தற்பொழுது பூமிதான நிலம் என்று உள்ளதால் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயரில் பட்டா இருந்தாலும் ஆவணம் பதிவு செய்ய தடையில்லை என்பதற்கான சான்று வருவாய்த்துறையால் வழங்கப்பெற்றால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 29.07.2016).

கேள்வி: ஒரு கண்ணப்பன் என்பவரின் மகன்களால் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப் படுகிறது. மூல ஆவணம் 1960ம் ஆண்டில் உள்ளது. வில்லங்க சான்றின்படி பதிவுகள் ஏதும் இல்லை. ஆனால் சம்மந்தமேயில்லாத ராமச்சந்திரன் என்பவரின் பெயரில் பட்டா உள்ளது. கிராம நிர்வாக அலுவலரிடமிருந்து பெறப்பட்ட சொத்துரிமைச்சான்று (Certificate of owner ship) அடிப்படையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: மூல ஆவணப்படி சொத்து ஒருவர் பெயரிலும் பட்டா அவர் பெயரிலோ (அ) அவரது வாரிசுதாரர் பெயரிலோ இல்லாமலிருந்தால் வில்லங்க சான்றின்படியும் இதற்கான வேறுபாட்டை முடிவு செய்ய இயலாவிடில் பட்டாவை சரி செய்து அவ்வாறு சரி செய்த பின் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். V.A.O விடமிருந்து அடங்கல் நகல், பதிவு விதி 69ன் கீழான விசாரணைக்காக முறையான வாரிசுசான்று வட்டாட்சியரிடமிருந்து பெறுவதற்குமுன் இறந்துபோனவரின் வாரிசு பட்டியல், போலி ஆவணப்பதிவு தொடர்பான புகாரின் தொடர்பாக அறிக்கை ஆகியவற்றை பெறலாம். சொத்துரிமை குறித்து அனுபவ சான்று அவரிடம் பெற்று ஆவணம் பதிவு செய்தல் கூடாது. இதில் பல வழக்குகள் ஏற்பட்டுள்ளன. (கோ. செல்வநாதன். 11.08.2016).

கேள்வி: சார்பதிவாளர் ஒரு கிரைய ஆவணத்தை அதே புல எண்ணில் வேறு நபர் 1990ல் கிரையம் பெற்றுள்ளதாலும் மேற்கண்ட ஆவணப்பதிவை உரிய நீதிமன்றத்தால் ரத்து செய்யப்படாத நிலையிலும் பதிவு மறுத்து ஆணை பிறப்பிக்கிறார். இதனை எதிர்த்து மேல்முறையீடு செய்யாமல் அதே பதிவு அலுவலரையே பதிவு மறுத்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய அரசியல் வாதிகள் தொந்தரவு செய்கிறார்கள். பதிவு மறுத்த அவரே வேறு ஆணைகள் ஏதுமில்லாமல் பதிவுக்கு ஏற்க முடியுமா?

பதில்: 1990ல் ஒரு நபர் கிரையம் பெற்ற சொத்தை அவரிடமிருந்து கிரையம் பெறாமல் அந்த ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரே மீண்டும் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதை பதிவு மறுத்ததாக உள்ளது. ஒரே நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப் பட்டதாயிருந்தாலும் (அ) வெவ்வேறு நபர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாயிருந்தாலும் ப.து.த ஆணைப்படி மூல அசல் ஆவணம், வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை ஆவணம் தாக்கலின்போதே பெற்று பரிசீலித்து முரண்பாடு களையப்பெற்ற பின் தாக்கல் செய்யக் கோரி Check slip போட்டு கொடுத்திருக்கலாம். Check slip மீது மேல்முறையீடு எழாது. ஆனால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 71ன்படி பதிவு மறுக்கப்பட்ட ஆணை தொடர்பாக பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 72 (அ) பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73 ன் கீழ் கட்சிக்காரரால் மேல்முறையீடு (அ) விண்ணப்பம் செய்யப்பெற்று அதன் மீது விசாரணை மேற்கொண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட்டாலொழிய சார்பதிவாளரே தன்னிச்சையாக ஆவணத்தை பதிவு செய்ய பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிகளில் இடமில்லை. மீறி செய்தால் ஒழுங்கு நடவடிக்கைக்கு ஆளாக நேரிடும். அப்போது எந்த அரசியல்வாதியும் அதிகாரிகளும் கண்டுகொள்ள மாட்டார்கள் என்பதே நிதர்சனமான உண்மை. (கோ. செல்வநாதன். 13.08.2016).

கேள்வி: Description of property என்பதற்கும் Schedule of property என்பதற்கும் விளக்கம் என்ன?

பதில்: இரண்டுக்கும் பெரிய அளவில் வித்தியாசம் இல்லை. சொத்தின் விபரம் , சொத்தின் அட்டவணை என்பதாகும். ஒரு சொத்தை மட்டும் விவரிப்பது Description of property ஆகும்.ஒரு பெரிய பரப்பளவுகொண்ட (அ) ஒரு முழு சொத்தில் ஒரு பகுதி சொத்தையோ (அ) பிரிபடா பாகத்தையோ விவரிக்கும்போது Schedule of property எனக் குறிப்

பிட்டு Schedule A ல் முழு சொத்து பற்றிய விபரத்தையும் Schedule B ல் பகுதி சொத்தைப் பற்றிய விபரத்தையும் குறிப்பிடுவார்கள். ஆவண வாசகம், சொத்து விபரம், 3(1) அறிக்கை (இருந்தால்),கட்டிடம் சம்மந்தமாக Annexure IA(இருந்தால்)எல்லா இடங்களிலும் மூல ஆவண எண், சர்வே எண், பரப்பு , மனை எண், கதவு எண் போன்றவற்றை சரிபார்த்து வேறுபாடு இல்லை என்பதையும் கைமாறு தொகை, மதிப்பு விபரத்தையும் சரிபார்த்துக் கொள்ள வேண்டும். இவை எல்லாம் நாம் தினமும் செய்யும் வேலைதானே என்று சிலர் நினைக்கலாம். அனேக வழக்குகளில் வித்தியாசமாக குறிக்கப்பட்டு அப்படியே ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டு ஆவணம் வாபஸானபின் தணிக்கையின்போது இழப்புக்கு உள்ளான நிலையும் உள்ளது என்பதை நினைவில் கொள்வது நன்று. ஆவணம் தயாரித்து முடித்த உடன் ஆவணம் தயாரிப்பவரும் ஆவணதாரர்களும் நிதானமாக சரி பார்த்தால் இம்மாதிரியான குறைபாடுகள் ஏற்படாமல் தவிர்க்கலாம். தொகை விபரம் குறிக்கும்போது 1,25,400/ என்பதாக கமா குறியிடுவதன் மூலம் இழப்பு ஏற்படுவதை குறைக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 14.08.2016).

கேள்வி: நீதிமன்றம் மூலமாக Official Liquidator ஆல் எழுதித்தரப்படும் ஆவணம் எப்படி இருக்கும். பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 88(1)ன்படி விலக்கு உண்டா? Sale deed (அ) Certificate of Sale இதில் எது ஆவணதாரருக்கு பயன் அளிக்கும். முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க சொத்தின் உரிமையாளர் தவறும்போது பாதிக்கப்பட்டவர் நீதிமன்றத்தில் Specific Performance Act படி வழக்கு தொடர்ந்து நீதிமன்றம் விசாரித்து கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும். இதற்கு கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் நாளில் உள்ளபடியான வழிகாட்டி மதிப்பிற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். ஆவணத்தில் வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பு குறிக்கப்பட்டிருப்பின் ஆவணம் தாக்கல் செய்பவர் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவு தொகை செலுத்த சம்மதித்தால் அலுவலக வாக்குமூல புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்றுக்கொண்டு அவரிடம் மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் மனு பெற்று சான்று சேர்க்கலாம். அவ்வாறு வழிகாட்டி மதிப்பிற்குரிய தொகை செலுத்த மறுத்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்ப வேண்டும். எக்காரணம் கொண்டும் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் எவ்வித திருத்தமும் மேற்கொள்ளக்கூடாது. எழுதிப்பெறுபவரின் கையொப்பம் இல்லாமலிருந்தால் பெற்றுக் கொள்ளலாம். பெற்ற கடனை பைசல் செய்யத்தவறும் வழக்குகளில் பாதிக்கப்பட்டவர் வழக்கு தொடர்ந்து சொத்தை பொது ஏலத்தில் விட்டு ஏலம் எடுத்தவருக்கு நீதிமன்றம் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அல்லது நீதிமன்றம்/Official Receiver கிரைய சான்று எழுதிக்கொடுக்கலாம். விற்பனைவரி செலுத்தாதது, வருமான வரி செலுத்தாதது, கூட்டுறவு வங்கியில் பெற்ற கடனை பைசல் செய்யாதது போன்ற காரணங்களுக்காகவும் சொத்தை பொது ஏலத்தில் விட்டு கிரைய சான்று எழுதிக்கொடுக்கப்படலாம். கிரைய சான்றில் பொது ஏலத்தில் விடப்பட்டதற்கான வாசகம் இருந்தால் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவாக இருந்தாலும் மேல் நடவடிக்கையின்றி 5% முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். வழிகாட்டி மதிப்பைவிட அதிகமாக இருந்தால் உயர் மதிப்பினை குறித்துக் கொள்ளலாம். கிரைய சான்று பெற்றவருக்கு சொத்தின் சுவாதீனம் பெற காவல்துறை (அ) நீதிமன்றத்தை நாடவேண்டி இருக்கலாம். நீதிமன்றம்/ Official Receiver /Official Liquidator பதிவுச்சட்டம் பிரிவு88(1)ன்படி விலக்கு உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 21.08.2016).

கேள்வி: இருவர் பெயரில் கூட்டு கிரைய சொத்து. வங்கியில் அடமானம் வைக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது விடுதலை ஆவணம் எழுதித்தரப்படுகிறது. வங்கியிலிருந்து தடையின்மைச்சான்று தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: அசல் ஆவணம் வங்கியில் D.O.T மூலம் வைப்பு செய்யப்பட்டதா என்ற விபரம் இல்லை.முதலில் வங்கியின் தடையின்மைச் சான்றின் உண்மைத்தன்மையினை வங்கியின் மேலாளரிடம் நேரிலோ (அ) அஞ்சல் மூலமோ உறுதி செய்து கொள்ளல் நன்று. கடன் தொகை இருவருக்கும் வழங்கப்பட்டதா (அ) விடுதலை எழுதிப்பெறுபவரின் தனிப்பட்ட காரணத்திற்காக வழங்கப்பட்டதா என்பதை பரிசீலிக்கவேண்டும். இருவருக்கும் சேர்த்து (அ) இருவருடைய விவசாய காரியத்திற்கோ (அ) வணிக காரணத்திற்கோ வழங்கப்பட்டிருப்பின் கடன் தொகையில் பாதி விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு பொறுப்பு உண்டு என்பதால், விடுதலையில் கைமாறு தொகை இருப்பின் கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை பெறப்படவில்லை எனில் அவரிடம் பாதி கடன்தொகை குறித்து அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். விடுதலை எழுதிப்பெறுபவரின் தனிப்பட்ட காரணத்திற்காக மட்டும் கடன் வழங்கப்பெற்றிருந்தால் இ.மு. ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலையாக முடிவு செய்யலாம். அசல் ஆவணம் வங்கியில் வைப்பு செய்யப் பட்டிருப்பின் மூல ஆவணம், D.O.T ஆவணம் ஆகியவற்றின் சான்றிட்ட நகல்களையும் வங்கியின் கடிதத்தையும் தாக்கல் செய்வதன் அடிப்படையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 24.08.2016).

கேள்வி: பொதுவில் கலந்த பாதிபாக சொத்து நீதிமன்ற ஜப்தி நடவடிக்கையில் உள்ளது. பாதி சொத்து சக்குபந்தியுடன் கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய அரசு வழக்கறிஞரின் கருத்துரு தேவை என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: பொதுவில் கலந்த பாகம் என குறிப்பிட்டு நீதிமன்ற ஜப்தி உள்ள நிலையில் அதே புல எண்ணில் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்ய இயலாது. ஏற்கனவே சக்குபந்தி குறிப்பிட்டு கிரையம் வாங்கியிருந்தாலும் பொதுவில் எனக்குறிப்பிட்டது இந்த இடத்தில் இல்லை என முடிவு செய்ய இயலாது. மேலும் அரசு வழக்கறிஞரின் கருத்தினை கேட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது .(கோ.செல்வநாதன். 25.08.2016).

கேள்வி: 1944ல் ஒரு போக்கிய ஆவணப் பதிவு உள்ளது. இந்த ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முடியுமா? வில்லங்க சான்றை பரிசீலித்ததில் வேறு நபர்களால் பல ஆவணப் பதிவுகள் மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளன. இது குறித்து விளக்கவும்?

பதில்: 1944ல் ஒரு சொத்து குறித்து போக்கிய ஆவணப்பதிவு உள்ளதாலும் அது பைசலானதற்கு ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதாலும் அந்த சொத்து குறித்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முடியாது என நினைப்பது தவறு. பொதுவாக கெடு குறிப்பிட்டு கடன் பற்றிய ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு கெடு முடிந்த பின்னரும் கடன் தொகையினை திருப்பிச்செலுத்தவில்லைஎனில் கடன் கொடுத்தவர் வழக்கு தொடர இடமுள்ளது. அதே போன்று போக்கிய (M.W.P) ஆவணத்தைப்பொறுத்து சொத்தின் சுவாதீனம் கடன் கொடுத்தவர் வசம் இருக்குமாதலால் அந்த சொத்தினை வேறு எவரும் அடைந்திட முடியாது. அடமானம் (அ) போக்கிய கடனை பைசல் செய்யும்போது ரசீது ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமென்றும் அவசியமில்லை. அந்த ஆவணத்திலேயே தொகை பெறப்பட்டமைக்கு குறிப்பு எழுதி கடன் கொடுத்தவர் கையொப்பமிட்டு இரு சாட்சிகளும் கையொப்பம் செய்து அசல் ஆவணத்தை கடன்

பெற்றவர் வசம் அளிக்கும் நடைமுறையும் உண்டு. அசல் ஆவணத்தின் முத்திரைத் தாட்களின் மேல்பகுதியில் (Impressedportion) கிழித்தோ (அ) துளையிட்டோ கொடுக்கும் வழக்கமும் உண்டு. D.O.T ஆவணத்தைப் பொறுத்து அசல் மூல ஆவணம் வங்கியில் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டு மீளப்பெறப்படாத வரையில் அச்சொத்து சம்மந்தமாக ஆவ ணம் பதிவு செய்ய இயலாது என்பதால் சொத்தின் உரிமையாளர் அசல் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தால் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணத்தை பதிவு செய்வதில் எந்த பிரச்சினையும் பதிவு அலுவலருக்கு ஏற்படாது. (கோ. செல்வநாதன். 25.08.2016).

கேள்வி: பைசல் ரசீது பதிவு செய்யாதது வில்லங்கசான்றில் அடமானம்(அ) போக்கிய ஆவணப் பதிவுகள் உள்ளன. இது சம்மந்தமான சொத்தை பதிவு செய்யலாமா? அரசாங் கத்தால் ரத்து செய்யப்படும் கடன்களும் பதிவு செய்யப்படுவதில்லையே?

பதில்: பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்துடன் அச்சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணத்தை ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்யவேண்டும் எனவும் அதனை பதிவு அலு வலர் பரிசீலித்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானது என்று திருப்தி அடைந்து ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும் என்பதே ப.து.த வின் ஆணை. மூல ஆவணப்படி சொத்து ஒருவருக்கு பாத்தியமாய் இருந்த போதிலும் வில்லங்க சான்றில் கண்ட பதிவுகளின்படி வேறு ஒருவருக்கு சொந்தம் என தெரியவரும் நிலையில் முரண் பாடு களைந்தபின் மீண்டும் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம் என்பதும் ப.து.த ஆணை. வில்லங்க சான்றில் அடமானம் (அ) போக்கிய பதிவுகள் இருந்தால் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்குத்தானே சொந்தம். அடமானம் (அ) போக்கிய கடன் பைசல் ஆனதற்கு ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்ப தால் வேறு நபருக்கு பாத்தியமாகி விடுமா? கடன் பைசலாகாத பட்சத்தில் Attachment, அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய தொகைக்காக சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்ட மைக்கான குறிப்புகள் இருந்தால் பதிவுக்கு ஏற்காமல் Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் சொத்தை லிமிடெட் நிறுவனத்திற்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் (அ) கிரைய ஆவணம் எது எழுதலாம்?

பதில்: டிரஸ்ட் ஒரு குறிப்பிட்ட குடும்பத்தினருக்கு சொந்தமான கோயில் (அ) சமாதி யில் பூஜைகள் செய்யவோ (அ) ஒரு கிராம கோயில் நிர்வாகம் தொடர்பாகவோ (அ) கல்வி சமூக நலன் போன்ற (Religious and charitable purpose) காரணங்களுக்காகவோ ஏற்படுத்தப்படுவது என்பதால் டிரஸ்ட் சொத்தை ஒரு லிமிடெட் கம்பெனிக்கு தானமாக (கைமாறு இன்றி) கொடுப்பது டிரஸ்ட் சொத்தை மோசடியாக அபகரிப்பதாக கருதலாம். எனவே கிரைய ஆவணமாகவே எழுதுவது டிரஸ்ட்டுக்கும் லிமிடெட் கம்பெனிக்கும்(கணக்கு வழக்குகளில்) பயனளிக்கும். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

கேள்வி: ஒரு கூட்டாண்மை நிறுவனத்தின் பெயரில் உள்ள சொத்தினை நிர்வாக இயக்குநர் மற்ற கூட்டாளி அனுமதி இல்லாமல் கிரையம் செய்ய இயலுமா?

பதில்: கூட்டு வணிக ஒப்பந்த ஆவணத்தில் முக்கிய பணிகளை கவனிக்கும் பங்குதாரர் Managing Partner என குறிப்பிட்டு அவர் நிறுவனத்தின் மேம்பாடு மற்றும் நலனுக்காக செயல்களை மேற்கொள்ளலாம் என இருந்தாலும், நிறுவனத்தின் பெயரில் உள்ள அசை யாச்சொத்தை விற்கவோ (அ) நிறுவனத்திற்கு அசையாச்சொத்தை வாங்கவோ அனு மதிக்கும் வாசகங்கள் இல்லாமலிருந்தால் ஒரு பங்குதாரர் மட்டும் விற்கவோ (அ) வாங் கவோ கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: டிரஸ்ட் சொத்தை கிரையம் செய்யலாமா? (அ) டிரஸ்டிகள் கிரைய உடன் படிக்கை எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: முதலில் பதிவு செய்யப்பட்ட டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் அசையாச்சொத்து கொடுக்கப் பட்டிருந்தாலும் (அ) இல்லாமலிருந்தாலும் எதிர்காலத்தில் டிரஸ்டுக்கு சொந்தமான அசையாச் சொத்துக்களை விற்பனை செய்யவே கூடாது என்ற நிபந்தனை இருந்தால் சாதாரணமாக கிரையம், கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் கிரையம் செய்வது பற்றி நிபந்தனை இருந்தாலும் (அ) இல்லாமலிருந்தாலும் அவசியம் விற்பனை செய்ய வேண் டும் என்ற நிலை இருந்தால் டிரஸ்டிகள் நீதிமன்ற அனுமதியை பெற்று, பின்னர் ஆவ ணம் தாக்கல் செய்யலாம் (அ) விற்பனை செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: இணைய வழி Reginet மூலம் பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றை ஆவணப் பதி விற்காக சார்பதிவாளரின் ஆய்வுக்கு ஏற்கத்தக்கதா?

பதில்:சொத்தில் வில்லங்கம் குறித்து பொதுமக்கள் அறிந்துகொள்ள இலவசமாக இணையம் மூலம் வில்லங்கசான்று பெற ஏற்பாடு செய்யப்பட்டுள்ளதாகவே Reginet ல் உள்ளது. எனவே இலவசமாக பெறப்படுவதில் துறை அலுவலர்கள் கையொப்பமோ முத்திரையோ இடம்பெறாது என்பதால் எந்த அலுவலகத்திலும் ஆதாரமாக (Evidence) எடுத்துக்கொள்ள இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 29.08.2016 & 28.02.2017).

அதிகார முகவர் ஒரு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்து பதிவான பின் அந்த அதிகாரம் ரத்து செய்யப்பட்ட பின்னர் அந்த முகவரால் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க சட்டத் தில் இடமில்லை. அவ்வாறு எழுதிக்கொடுத்தாலும் அவருக்கு அதிகாரமில்லை என்ற காரணத்தை சுட்டிக்காட்டி Check Slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும். முகவரால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்யவோ (அ) பிழைதிருத்தல் செய்யவோ தேவை எழும் நிலையில் ((முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தைப்பொறுத்து முதல்வரையும் Executant ஆக கருதுவதால் அட்டவணையிலும் முதல்வர் பெயரை அட்டவணையிடு கிறோம்) முதல்வரே ரத்து (அ) பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க உரிமை உடையவராவார். (கோ. செல்வநாதன். 30.08.2016).

கேள்வி: ஆவணங்களில் சம்மத சாட்சி என கையெழுத்து செய்வதால் ஆவணத்தின் தன்மை மாறுமா?

பதில்: சம்மத சாட்சியாக கையொப்பம் செய்தால் அவரையும் எழுதிக்கொடுத்தவராகக் கருதி மேற்குறிப்புகளில் (Endorsement) கையொப்பம் பெற்று அட்டவணையும் செய்யப் பட வேண்டும். என பதிவு விதியில் உள்ளது. எனவே கிரைய ஆவணங்களில் சம்மத சாட்சி என கையொப்பம் செய்தால் தன்மை மாறாது. பிற வகை ஆவணங்களின் தன்மை மாறக்கூடும். கிரையம் தவிர மற்ற ஆவணங்களில் சம்மத சாட்சி இடுவதால் எவ்வாறு தன்மை மாறும் என்பதற்கு சில உதாரணங்கள்:-

1). ஒருவர் தன் சகோதரன் (அ) சகோதரிக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவருடைய மகன் (அ) மகள் சம்மத சாட்சியாக கையொப்பம் செய்தால் இவர்களின் பாக உரிமையைப்பொறுத்து குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில் மெண்டு என ஆகும்.

2). நான்கு சகோதரர்கள் எழுதிக்கொள்ளும் (குடும்ப நபர்களுக்கிடையிலான) பாக ஆவ ணத்தில் ஒருவருடைய வாரிசுகள் சம்மத சட்சியாக கையொப்பம் இட்டால் அவ்வாவ ணம் மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாக கருத வேண்டி வரும்.

பொதுவாக சம்மத சாட்சி என கையெழுத்து வாங்குவதை தவிர்ப்பது நல்லது. அல்லது அவர்களையும் எழுதிக்கொடுப்பவர்களாக சேர்த்துவிடலாம்.(கோ.செல்வநாதன்.04.09.16).

கேள்வி: 1).கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்தபின் சொத்தின் உரிமையாளர் பதிவு செய்து கொடுக்க தயாராக இருந்தும் உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் காலம் தாழ்த்து கிறார். பணத்தேவை காரணத்தால் வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் செய்ய முடியுமா?
2). 29 வருட குத்தகை ஆவணம் நடைமுறைக்கு வந்த இரு ஆண்டுக்குள் Sub lease விடப்படுகிறது. இதில் Confirming party யாக முதல் குத்தகை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத் தவரை சேர்த்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் மாறுமா?

பதில்:1. சொத்தின் உரிமையாளருக்கு சொத்து சொந்தம் என்பதற்கு ஆதார ஆவணங்கள் உள்ளதன் அடிப்படையில் பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஆனால் உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுக்கவும் உரிமை உள்ளது. இந்நிலையினை தவிர்க்க நீதிமன்ற அனுமதியினை சொத்தின் உரிமையாளர் பெற்றபின் வேறு நபருக்கு விற்பனை செய்வது நல்லது. 2. குத்தகைக்கு பெற்றவர் முழு சொத்தை யும் வேறு நபருக்கு மாற்றிக்கொடுத்தால் அது Transfer of lease ஆகும். குத்தகை சொத்தை மொத்தமாகவோ (அ) பகுதிப்பகுதியாகவோ கொடுப்பது Sub lease ஆகும். இதில் குத்தகை தொகையினை சொத்தின் உரிமையாளருக்கு போகாது.இருவகையிலும் சொத்தின் உரிமையாளர் சேர்ந்து கையொப்பமிட்டாலும் ஆவணத்தின் தன்மை மாறாது. (கோ. செல்வநாதன். 06.09.2016).

கேள்வி: என்னுடைய அலுவலகத்தில் பெரும்பாலான ஆவணங்களில் அதிக பரப்பளவு கொண்ட வேறு அலுவலக சொத்துக்களுடன் குறைந்த அளவு கொண்ட எனது அலு வலக சொத்தும் சேர்ந்து பதிவாகிறது. இவ்வகையான ஆவணப்பதிவுகள் முறை யானதா?

பதில்: எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து சொந்தம் என்பதற்கு மூல (அசல்) ஆவணம் , வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்கள் , வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை ஆவணதாரர் பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்து பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து பதிவு செய்யும் நடைமுறை தற்பொழுது உள்ளது. அதன்படி வேறு அலுவலகம் சார்ந்த அதிக பரப்பு உள்ள சொத்தும் தமது அலுவலகத்தைச்சார்ந்த மிகக்குறைந்த அளவுள்ள பரப்பும் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமையுடையதா என்பதை பரிசீலித்து பதிவு செய்யலாம். எனினும் ஒரு அலுவலகத் தில் பதிவு செய்வதற்காக வேண்டி போலியான ஒரு சொத்தை சேர்த்து எழுதி பதிவு செய்தால் அந்த ஆவணப்பதிவு செல்லாது என நிலை ஆணை 241(k) ல் உள்ளது. ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்வதற்காக எழுதிக்கொடுப்பவர் விற்க விரும்பாததும் எழுதி வாங்குபவர் வாங்க விரும்பாததுமான ஒரு சிறிய சொத்தை சேர்த்து பதிவு செய்யும் கட்சிக்காரர்களின் செயல் முறைகேடு (Fraud) என்பது மட்டுமின்றி அவ்வாவணப்பதிவு செல்லாது என நிலை ஆணை 241(o) ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: 1931ல் கிரையம் பெற்ற சொத்தின் உரிமையாளரின் காலத்திற்குப்பின் நாளது வரை தற்போதைய வாரிசுகளின் பெயரில் பட்டா உள்ளது. 2004 ல் மேற்படி சொத்தின் புல எண்ணை மட்டும் குறிப்பிட்டு விஸ்தீரணமின்றி உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு வேறொரு நபரால் மனைப்பிரிவு ரோடு ஒப்படைக்கும் தானஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி தானப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டார். ரோடு ஒப்படைக்கப்பட்ட பின் மனைப்பிரிவின் ஆவணத்தில் சம்மந்தப்பட்ட புல எண் இடம் பெறவில்லை. மனைப்பிரிவு வரைபடத்திலும் இல்லை. தற்போது வாரிசுகளிடையே பாக ஆவணம் எழுத முற்படுகின்றனர். பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சாதாரணமாக பதில் அளிக்க இயலாத கேள்வி. வேறு ஒரு மனைப்பிரிவு சம்மந்தப்பட்டுள்ள ரோடு உள்ள பகுதி உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு தானமாக ஒப்படைக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் மனைப்பிரிவு சம்மந்தப்பட்ட சர்வே எண்களுடன் சம்மந்தமில்லாத சர்வே எண்ணையும் சேர்த்து எழுதப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த சர்வே எண் அந்த மனைப்பிரிவை ஒட்டியுள்ள பகுதியா (அ) இல்லையா என்று தெரிவிக்கப்படவில்லை. தான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டதால் பிழை திருத்தல் ஆவணம் மூலம் நீக்கம் செய்ய வழியில்லை. அவர் உயிருடன் இருந்தாலும் கூட பிழை திருத்தல் ஆவணம் மூலம் ஊராட்சிக்கு/ பேரூராட்சிக்கு/நகராட்சிக்கு/மாநகராட்சிக்கு/ அரசுக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டதில் பிழைதிருத்தம் மூலம் ஒரு சர்வே எண்ணை நீக்கம் செய்திட இயலாது. உண்மையிலேயே அந்த மனைப்பிரிவை ஒட்டியுள்ளதும் பாதையாகவும் இந்த சர்வே எண்ணில் ஒரு பகுதியாக இருந்தால் அந்த பரப்பினை கழித்துவிட்டு மீதி பரப்பினை பாகமாக பிரித்துக்கொள்ளலாம். (அல்லது) அந்த மனைப்பிரிவை ஒட்டி இந்த சர்வே எண் இல்லாமலிருந்தால் இந்த சர்வே எண்ணையும் சேர்த்து தானமாக அளிக்கப்பட்டுள்ளது என்ற விபரத்தை (ஆவண நகல், மனைப்பிரிவு வரைபடம், புல வரைபடங்கள் , வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றுடன் தமிழகஅரசின் உள்ளாட்சித்துறைக்கு தெரிவித்து சம்மந்தப்பட்ட துறைத் தலைமை தொடர்புடைய எண்ணில் சம்மந்தப்பட்ட பரப்பினை உரிமை மாற்று ஆவணம் மூலம் (7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் நில உரிமையாளர் செலவில்) எழுதிப்பெற்றபின் பாகஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 14.09.16).

கேள்வி: புஞ்சை நிலம். மனை மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய சொத்து. மஹேந்திரா ரூரல் ஹவுசிங் பைனான்ஸ்-ன் மூலம் வீடு கட்ட கடன் பெறுவதற்காக உரிமை ஆவணம் வைப்பு ஆவணம் எழுதி பதிவுக்கு வரும் சமயம் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: ஏற்கனவே புஞ்சை/ நஞ்சை சர்வே எண்ணில் மனையாகப்பதிவு செய்யப்பட்ட சொத்து குறித்து அடமானம் (அ) போக்கியம் (அ) D.O.T, ரசீது ஆவணம், ரத்து (அ) குத்தகை ஆவணம், குத்தகை ஒப்படைப்பு ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். ஏனெனில் சொத்தின் முழு உரிமை மற்றும் சுவாதீனம் (இரண்டும்) எழுதிப்பெறுபவருக்கு மாறாது என்பதால்தான். ஆனால் கிரையம், செட்டில்மெண்டு, தானம், பரிவர்த்தனை போன்ற ஆவணங்களை ப.து.த/ அரசு ஆணை வரும் வரை பதிவு செய்வதை தவிர்க்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 19.09.2016).

கேள்வி: நத்தம் மனைவாரி தோராய பட்டாவில் 733/பா என்றால் சர்வே எண் என்ன?

பதில்:ஏற்கனவே கிராம நத்தம் எண் பெரிய பரப்பளவைக்கொண்டதும் கிராம நத்தத்தை ஒட்டியுள்ள நஞ்சை/புஞ்சை புலஎண்களில் மனையிடமாக மாறியிருந்ததையும் பல உட்பிரிவுகளாக்கி உரிமையாளர் ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனி உட்பிரிவு செய்து நத்தம் நிலவரித்திட்டம் நடைமுறைக்கு முன் அந்த ஊரின் கடைசி சர்வே எண்ணுக்கு அடுத்தபடியாக புதிய புல எண் என்றும், அவ்வாறு உட்பிரிவுக்கு முந்தைய எண்ணை பழைய புல எண் என குறிப்பிடும்போது பழைய புல எண்ணில் ஒரு பாகம் (part) என்பதை குறிக்கவே 'பா' என்ற எழுத்து கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 20.09.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை, கிரையம், D.O.T அடுத்தடுத்த ஆவணங்களாக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை, கிரையம், D.O.T அடுத்தடுத்த ஆவணங்களாக பதிவு செய்ய இயலும். கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட உத்தேச கிரைய தொகைக்கு குறை வின்றி கிரைய ஆவண மதிப்பு உள்ளதா என்பதையும் கிரைய உடன்படிக்கையில் தெரி விக்கப்பட்ட முன்பணத்தொகை கிரைய ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை யும் கவனிக்க வேண்டும். கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கு முன்பாகவே அச் சொத்து குறித்த முழு விபரங்களை ஆராயாமல் எந்த வங்கியும் கடன் கொடுக்காது. இருப்பினும் D.O.T வந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். D.O.T ஆவணத்தில் கிரைய ஆவண எண் குறிக்கப்படவேண்டும். கிரைய ஆவணம் பதிவுசெய்து வாபஸ் பெறும் முன்பாகவே Deposit செய்யப்பெற்றதாக எவ்வாறு தெரிவிக்க இயலும் என்பதையும் யோசிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.09.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாட்டைச் சேர்ந்த சொத்து 1994 ல் கேரளாவில் ஆவணம் பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது. தற்பொழுது அந்த சொத்து குறித்து வேறு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் போது சொத்தின் உரிமை குறித்து எவ்வாறு பார்க்க வேண்டும்?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 28(a) ன் படி 29.3.97 க்குப் பிறகு தமிழ்நாட்டில் உள்ள அசை யாச் சொத்துக்கள் வேறு எந்த மாநிலத்தைச்சார்ந்த சார்பதிவகத்தில் பதிவானால் அவ் வாறு பதிவு செய்யப்பட்டு பெறப்படும் ஆவணக்குறிப்பாணை, மாவட்ட நகல்களை அங்கீ கரிக்கக் கூடாது. கோர்வை செய்யவோ அட்டவணை செய்யவோ கூடாது. சாதாரண கடிதப் போக்குவரத்தாக கருதி10 ஆண்டு முடிவாக(ப.மு) முடிக்க வேண்டும். 29.3.97 க்கு முன் வெளி மாநிலத்தில் பதிவான ஆவணம் தொடர்பான மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப் பாணை மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பெறப்பட்டிருந்தால், பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 19Bன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்பட்டு அசல் ஆவணத்தில் சான்று சேர்க்கப்பட்டிருப்பின் அதனை ஆதாரமாகக்கொண்டு தற்போது தாக்கலாகும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு இல்லையெனில் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு முறையான ஆவணம் இல்லையென Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.11.2016).

கேள்வி: பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து பல ஆண்டுகளுக்கு முன் குத்தகைக்கு விடப்பட்டு குத்தகை காலமும் முடிவடைந்து விட்ட போதிலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமல் உள்ளதால் இக்கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரையம், தானம், குத்தகை போன்ற ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப் படும்பொழுது சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணங்கள், வில்லங்க சான்று ஆகியவை ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் பதிவு அலுவலர் அவற்றை பரிசீலித்து எழுதிக்கொடுத்தவருக்கு சொத்து உரிமையானது என திருப்தி யடைந்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யவேண்டும் என்றும் உள்ள நிலையில் மூல ஆவணம் மற்றும் வில்லங்க சான்றின்படி எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமை யானது என பதிவு அலுவலர் திருப்தியடைந்தால் வில்லங்க சான்றில் உள்ள குத்தகை, சாதாரண அடமானம் (Mortgage without possession) ஆகிய பதிவுகள் இருந்து அவை ரத்து/ ரசீது பதிவு செய்யப்படவில்லை என்பதைப்பற்றி கவலைப்படவோ, பதிவு செய்ய முடியாது என்று மறுக்கவோ தேவையில்லை. ஏனெனில் இவற்றைப்பற்றி கிரையம் பெறுபவர்தான் பார்த்துக்கொள்ளவேண்டும். அதோடு மட்டுமின்றி நடைமுறையில் குத்த

கைக்கு வேறொருவர் பொறுப்பில் உள்ள சொத்தை கிரையம் பெற்றவர் குத்தகை/ வாடகை தொகையினை பெறும் நிகழ்வுகளையும், அடமானக்கடன் தொகை பாக்கியை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்ய வேண்டுமென்று கிரைய ஆவண வாசகத்தில் வருவதையும் காணலாம். (கோ. செல்வநாதன். 08.11.2016).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு இருவரும் சேர்ந்து கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவும் முடிந்துவிட்டது. ஆனால் கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யாமல் வேறு நபருக்கு A என்பவர் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரையம் உள்பட எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையின்படி A என்பவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்காத பட்சத்தில் B என்பவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து Specific performance Act படி கிரைய ஆவணம் எழுதிப்பெற உரிமை உண்டு. அவ்வாறு அவர் வழக்கு தொடர்ந்து தடையாணை (அ) பதிவு அலுவலரையும் எதிர்மனுதாரராக சேர்த்து நீதிமன்றத்திலிருந்து அறிவிப்பு வரப்பெற்றிருந்தால் மட்டும் A எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க மறுத்து Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். மற்ற நிலைகளில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஆனால் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்புக்கொடுக்கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை எனில் அது ரத்து செய்யப்படாமலிருந்தால் A எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்காமல் Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.11.2016).

கேள்வி: குஜராத் மாநிலத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தின் மூலம் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய அசல் ஆவணம் மற்றும் Life Certificate போதுமா?

பதில்:தமிழ்நாட்டுக்கு வெளியேயும் ஆனால் இந்தியாவுக்குள் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதும் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக் கூடியதுமான ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுமானால், முதல்வருக்கு சொத்தின் உரிமையினை நிலை நாட்டக்கூடிய அசல் உரிமை ஆவணங்கள் மற்றும்/ வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்கள், முதல்வருக்கு வேறு மாநில அரசால் வழங்கப்பட்ட போட்டோவுடன் கூடிய அடையாள அட்டையினை முகவரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். மேலும் வில்லங்க சான்று , Life Certificate தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 13.11.2016).

கேள்வி: ஒருவருக்கு இன்னார்தான் legal curator என்பதற்கு அத்தாட்சி சான்று தேவையா? மனநலம் பாதிக்கப்பட்ட ஒருவருக்கு legal curator என்ற நிலையில் அவரது தாயார் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கு என்னென்ன சான்றுகள் சரிபார்க்க வேண்டும்?

பதில்: திருமணமான ஒருவர் புத்தி சுவாதீனமில்லாத (அ) பார்வையற்ற காது கேளாத மற்றும் பேச இயலாதவராக இருந்தால் அவரது வாழ்க்கைத்துணையான அவரது மனைவி / கணவர் ஒருவருக்கு கியூரேட்டர் கார்டியனாக ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். வாழ்க்கைத்துணை இல்லாமலிருந்தால் மகன்/மகள் இருக்கலாம். திருமணமாகாதவருக்கு தந்தை/தாய் இவர்கள் இல்லாவிடின் சகோதரன்/ சகோதரி இருக்கலாம் . இதற்காக பதிவு அலுவலர் எந்த சான்றும் பெறவேண்டிய அவசியமில்லை. சொத்தை அடைபவர் மட்டுமே பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். ஆனால் இதுபற்றி பதிவு அலுவலருக்கு தடை மனு/ புகார் மனு முன்கூட்டியே வரப்பெற்றால் நீதிமன்றம் மூலம் கியூ

ரேட்டர் கார்டியனாக நியமிக்கப்பட்டவர்தான் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 23.12.16).

கேள்வி:பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக்கட்டணத்தை கட்சிக் காரர் செலுத்த மறுக்கிறார். மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்:பதிவு விதி 162(XVI)படி பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து மேற்குறிப்பு முதலியன அனைத்தும் பெற்று அன்றைய தினமே பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். அன்றைய தினமே மறுதளித்து ஆணையிட முடியாத அளவிற்கு பணிப்பளு அதிகமாக இருந்தால் அடுத்த வேலை நாளிலேயே ஆணையிட வேண்டும். ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் சார்பதிவாளர் இல்லாமல் உதவியாளர் இருந்தால் அவரே அன்றைய தினம் பதிவு மறுதளித்து ஆணை யிட வேண்டும். அன்றைய தினம் பணிப்பளு அதிகமாக இருந்து மறுநாள் சார்பதிவாளர் இருந்தால் அவரே பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். பதிவு மறுதளிக்கப்பட்ட விபரத்தை தொடர்புடைய ஆவணதாரர்களுக்கு (எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர்) எழுத்து மூலம் அறிவிப்பு அஞ்சல் மூலம் அனுப்ப வேண்டும். அஞ்சல் அனுப்புகைப் பதிவேட்டில் பதிவுகள் கண்டிப்பாக இடம் பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.12.2016).

கேள்வி: A என்பவருக்கு B,C என இரு மகன்கள். A யின் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட ஒரு சொத்து அவரது இறப்புக்குப்பின் B,C இருவர்களுக்கிடையே பாகம் பிரிக்கப்படாத நிலையில் C என்பவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் சொத்து முழுமையும் B யின் பெயரில் பட்டா மாற்றப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது B கிரையம் கொடுக்க வரும்போது A மற்றும் C யின் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று தேவையென பதிவு அலுவலர் கோருகிறார். B யின் பெயருக்கு பட்டா மாறிய பின் இவ்வாறு கோருவது சரியா?

பதில்: A பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்டதும் , A யின் இறப்புக்குப்பின்னர் அவரது மகன் களான B,C ஆகிய இருவரில் C இறந்துவிட்ட நிலையில் சொத்தின் பட்டா குடும்பத் தலைவர் (அ) சொத்தை நிர்வகிப்பவர் என்ற நிலையில் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட் டிருக்கக்கூடும். பட்டா B யின் பெயரில் மட்டும் இருப்பதால் சொத்து முழுமையும் Bக்கே சொந்தம் என உரிமை கொண்டாட முடியாது. எனவே A மற்றும் C யின் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று பெற்று வாரிசுதாரர்கள் அனைவரும் சேர்ந்தே கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். தவறினால் பதிவு அலுவலர் Check Slip போட்டு கொடுத்து விட லாம். (கோ. செல்வநாதன். 01.02.2017).

கேள்வி: A என்பவர் பெயரில் மூன்று சொத்துக்களும் அவருடைய மனைவி B என்பவர் பெயரில் ஒரு சொத்தும் கிரையம் பெறப்பட்டுள்ளன. A இறந்தபின் B நான்கு சொத்துக் களையும் C என்பவர் பெயரில் உயில் எழுதி வைத்து B யும் இறந்தபின் C என்பவர் பெய ருக்கு பட்டாவும் மாற்றப்பட்டுள்ளது. தற்போது C என்பவர் கிரையம் கொடுக்க வரும் போது A யின் மூன்று சொத்துக்களையும் உயில் எழுதிவைக்க B க்கு உரிமையில்லை என்றும் A யின் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று தாக்கல் செய்ய பதிவு அலுவலர் கோருகிறார். C யின்பெயருக்கு பட்டா மாறியபின் இவ்வாறு கோருவது சரியா?

பதில்:பதிவுக்கு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானது என்பதற்கு மூல அசல் ஆவணம் மற்றும் வில்லங்க சான்றினை ஆவண தாரர் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமெனவும் இவற்றை பரிசீலித்து பதிவு அலுவலர் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு உரிமை இல்லாதது எனக்கருதினால் Check Slip போட்டு கொடுக்க

வேண்டும் எனவும் ப.து.த ஆணைகள் உள்ளன. இவ்வழக்கில் A மற்றும் B க்கு C யைத் தவிர்த்து வேறு வாரிசுகள் உள்ளனரா என்பதை எதன் அடிப்படையில் முடிவு செய்ய இயலும். தடை மனு போன்று ஏதேனும் பெறப்பட்டிருந்தால் சந்தேகப்படலாம். எழுதிக் கொடுப்பவரின் பெயரில் பட்டா உள்ளது. எழுதிக்கொடுப்பவரின் தந்தை இறந்தபின் தாயார் உயில் எழுதிவைத்துள்ளதை ஆதாரமாகக்கொண்டு B யின் இறப்புக்குப்பின்னர் C யின் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கக் கூடும். எனவே ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். வேறு வாரிசுதாரர்கள் இருந்தால் வழக்கு தான் தொடர முடியும். மூல ஆவணம் ஒருவர் பெயரில் இருந்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து பாத்தியப்பட்டது என்பதற்கு ஆதாரமான ஆவணப்பதிவுகள், பட்டா ஏதுமில்லாமலிருந்தால் தான் பதிவு அலுவலர் வேறு ஆதாரங்களைக்கோரலாம். (கோ. செல்வநாதன். 02.02.2017).

கேள்வி: ஒரு இந்து ஆண் தன்னுடைய சுய சம்பாத்திய சொத்தை தன் மகளுக்கு தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்துள்ளார். இதே சொத்தை பின்னர் தன் மகனுக்கு ஒரு உயில் ஆவணம் எழுதி வைத்துள்ளார். அந்த உயில் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை.அவர் மரணமடைந்துவிட்டார். தற்பொழுது மேற்படி மகன் “பூர்வீக சொத்தை விற்று தந்தை கிரையம் பெற்ற சொத்தை தன் சகோதரிக்கு தான செட்டில் மெண்டு செய்தது செல்லாது” என நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்துள்ளார். இந்த வழக்கினை முடிவுக்கு கொண்டு வர (சகோதரி சொத்தை தம் வசம் எழுதிக்கொடுக்க சம்மதித்துள்ளதால்) நீதிமன்ற வழக்கு விபரத்தையும் தெரிவித்து எம்மாதிரியான ஆவ ணம் எழுதலாம்?

பதில்: வழக்கு தொடுத்ததால் செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. தான செட்டில்மெண்டு மூலம் சகோதரி பெற்ற சொத்தில் சகோதரனுக்கு முன்னுரிமை இல்லை. எனவே கைமாறு இன்றி 7% முத்திரைத்தீர்வையிட்டு விடுதலையாக எழுதிக் கொடுக்கலாம். கைமாறு இருந்தால் விடுதலை என எழுதினாலும் பதிவு அலுவலர் கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். கிரையமாக முடிவு செய்து பதிவு செய்தால் மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.02.2017).

கேள்வி: அப்பா கிரையம் பெற்ற சொத்து. அவர் இறந்து விட்டார். அவருக்கு மனைவி மற்றும் நான்கு பிள்ளைகள். தாயார் நடமாட முடியாத நிலையில் உள்ளதால் எவ்வாறு பாகம் பிரித்துக் கொள்வது?

பதில்:தாயார் தனக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியப்பட்ட பங்கினை மீதி வாரிசுதாரர் களுக்கு விடுதலை (இ.மு.ச கூறு 55Aன்கீழ் 1% முத்திரைத்தீர்வை) எழுதிக்கொடுத்து தனிமனைப் பதிவு (Private Attendance) மூலம் பதிவு செய்து கொடுத்து விடலாம். தனி மனைப்பதிவு கோருபவர் உடல் நிலை சரியில்லாமல் இருந்தாலும் சுயநினைவுடனும் வாக்குமூலம் கொடுக்கும் அளவிற்கு பேசக்கூடியவராகவும் இருத்தல் வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 28.02.2017).

கேள்வி: தந்தை பெயரில் சொத்து உள்ளது. அவர் இறந்துவிட்டார். மகன் மகள் வாரிசு தாரர்கள். தற்போது மகன் பிரிவினையில்லாத பாதி கிரையம் செய்கிறார். அப்பா உயி ருடன் உள்ள போது மகளுக்கு உயில் எழுதிவைத்துள்ளார் என்ற விபரம் கிரைய ஆவண பதிவிற்குப்பின் தான் தெரிகிறது . இப்பொழுது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்: தந்தை பெயரில் சொத்து உள்ளபோது அவர் இல்லையென்றால் அவருடைய இறப்புச் சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று அடிப்படையிலேயே ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆனால் மூல அசல் ஆவணம் மற்றும் வில்லங்க சான்று ஆவணதாரரிட

மிருந்து பெற்று பரிசீலித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமென்ற நடைமுறைக்கு முன் மகன் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகியிருந்தால் உயிலின் மூலம் பயனடை யக்கூடியவர் நீதிமன்றம் நாட வேண்டியதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ.செல்வ நாதன். 03.03.2017).

கேள்வி: அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய அசல் அதிகார ஆவணம் பதிவு அலுவல ரிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: முகவரின் பேரில் நம்பிக்கையின்மை காரணமாகவும் அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்படலாம். பொதுவாக அசல் அதிகார ஆவணம் முகவரிடம் மட்டுமே இருக்கும் என்பதால் அதிகார ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு முன் அதிகார ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் பெற்று ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்யலாம் .(கோ. செல்வநாதன். 15.04.2017).

கேள்வி:1970 ல் வாங்கிய சொத்து. முத்திரைத்தாள் வாங்கியவர் ரெங்கையன். ஆவணத் தில் ரெங்கசாமி என்று பெயர் உள்ளது. ரெங்கசாமி என்றே கையொப்பம் செய்துள்ளார். கணிணி சிட்டாவில் ரெங்கையன் எனஉள்ளது. உண்மையான பெயர் ரெங்கையன் தான். ஆதார் அட்டையிலும் ரெங்கையன் என்றே உள்ளது. ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ரெங்கசாமி என்று பெயரிட்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் சரி செய்யலாம். ஆனாலும் ரெங்கசாமி என்றே கையொப்பமிட்டுள்ளதால் புதிய கிரையம் என்றே முடிவு செய்து தற்போதைய மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அந்த கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இல்லையென்றால் நீதிமன்றம் மூலம் ஆணை பெற வாய்ப்பிருந்தால் பெற்று அதனடிப்படையில் தற்போது ரெங்கையன் என்று ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.05.2017).

கேள்வி: ஒரு தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தைப்பொறுத்து (இவ் வாவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரால்) ஒரு வங்கிக்கு அடமானம் வைத்து பைசலாக வில்லை என்ற காரணம் காட்டி Check Slip போட்டு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது சரியா?

பதில்: சொத்து குறித்த மூல ஆவணங்கள், வில்லங்க சான்று ஆகியன ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பெற்று பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமையானதுதான் என பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் பதிவு செய்ய வேண்டும் எனவும் மூல ஆவணத்திற்கும் வில்லங்க சான் றின்படியும் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு பாத்தியமில்லை என்பதுபோன்றவேறுபாடு கள் இருந்தால் Check Slip போட்டு கொடுக்கலாம் என ப.து.த சுற்றறிக்கைகள் உள்ளன. அரசு நிலம்/ H.R& C.E/ Wakf Board சம்மந்தப்பட்டது போன்ற சொத்துக்கள்/ நீதிமன்ற தடை/ Court attachment போன்றவை/ Life Certificate, முத்திரைத்திர்வை/ பதிவுக்கட்டண இழப்பு ஆகிய காரணங்களுக்காகவும் Check Slip போடலாம். அடமானப்பதிவு என்பதால் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொந்தமில்லை என்று ஆகிவிடாது. மேலும் ஒரு சொத்தின்மீது கடன் இருக்கும்போது ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது என்று எந்த சட்டமோ (அ) சுற்றறிக்கைகளோ ஏதும் இல்லை. அவ்வாறு இருக்குமானால் மேல் அட மானம்/ மேல் போக்கியம்/ Supplemental D.O.T போன்ற ஆவணங்கள் பதிவு செய்யாமல் இருக்கிறோமா? எனவே முறையற்ற Check Slip போட்டு கொடுத்துள்ளது தொடர்பாக ஆவணதாரர் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தொடர்பு கொண்டு எழுத்து மூலம் ஆணை பெற்று மீள பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 24.05.2017)

கேள்வி: பட்டா இல்லாமல் முன் கிரைய ஆவணத்தைக் (தாய்ப்பத்திரம்) கொண்டு அடுத்த கிரையத்தை பதிவு செய்யலாமா? அல்லது ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து பின் பட்டா வாங்கலாமா?

பதில்: மூல ஆவணம் மற்றம் வில்லங்க சான்று ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்படு வதைப் பரிசீலித்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து சொந்தமானது என பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் பதிவு செய்யலாம். மூல ஆவணத்தின்படி எவர் பெயரில் சொத்து உள்ளதோ அவர் இறந்துவிட்டிருந்தால் இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று அடிப் படையில் எழுதிக் கொடுப்பவரைத்தவிர வேறு வாரிசுகள் இல்லாத நிலையில் பதிவு செய்யலாம். எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உயில் மூலம் பாத்தியப்பட்டது எனில் (பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்படாததாய் இருந்தாலும்) உயிலின் அடிப் படையில் பட்டா மாற்றிக்கொண்டு வந்த பின்னரே பதிவு செய்ய இயலும் என தெரி வித்து விடலாம். பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும் உயில் செல்லும் என்ற போதிலும் ஒருவர் தன் வாழ்நாளுக்குள் எத்தனை முறை வேண்டுமானாலும் உயில் எழுதலாம். முந்தைய உயிலை ரத்து செய்யாமலும் கூட உயில் எழுதலாம். உயிலை எந்த அலுவல கத்தில் வேண்டுமானாலும் பதிவு செய்யலாம். ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப் பெற்ற உயிலை ரத்து செய்து (உயில் ரத்து ஆவணம்) வேறு எந்த அலுவலகத்திலும் பதிவு செய்யலாம். உயிலை எழுதிவைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்துவிட்ட பின்னர் பதிவு விதி 69ன் கீழ் பதிவு அலுவலரால் விசாரணை மேற்கொள்ளப்பட்டு பதிவான உயிலை மட்டும் கடைசி உயில் என பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்யலாம். மற்றபடி வேறு எந்த உயிலைப் பொறுத்தும் நீதிமன்றம் மூலம் probate செய்தோ (அல்லது) பட்டா மாற்றிக்கொண்டு வந்தாலோ பதிவு செய்யலாம். ஆவணத்தை நிலுவை வைத்தபின் பட்டாவைக்கோரலாம் என்பதோ இறப்புச்சான்று வாரிசு சான்று கோரலாம் என்னும் நடைமுறை பதிவு அலுவலரை சிக்கலில் மாட்ட வைத்துவிடும் என்பதை நினைவில் கொள்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன் 25.05.2017)

கேள்வி: A என்பவர் தன் இரு மகன்களின் மகன்களும் பேரப்பிள்ளைகளுமான B,C க்கு ஒரு தான செட்டில்மெண்டு மூலம் பொதுவாக அடையும்படி எழுதிக்கொடுத்த சொத்தில் ஒரு பாதியினை B என்பவர் C க்கும், மற்றொரு பாதியினை C என்பவர் B க்கும் விடுதலை (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களாக எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: B,C இருவரும் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லர் என்பதால் செட்டில்மெண்டுக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும். ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் B,C க்கு வரப்பெற்ற சொத்து என்பதால் விடுதலை ஆவணமும் இ.மு.ச கூறு 55C யின்கீழ் 7% முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கத்தக்கதாகும். மேலும் ஒருவருக்கொருவர் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டும் எழுத முடியாது. தனித்தனி சர்வே எண்ணாகவும் எழுத முடியாது. எனவே இ.மு.ச கூறு 45(b) யின்கீழ் பிரிந்த பாக மதிப்பிற்கு 4% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க பாகம் என பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். பிரிந்த பாகம் என்பது இரு பாகங்களில் அதிக மதிப் புடைய ஒரு பாகத்தைக் கழித்து மீதி உள்ள பாக மதிப்பிற்கு 4% வீதம் உச்சவரம்பின்றி முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். பிரிந்த பாக மதிப்பிற்கு பதிவுக்கட்டணமும் உச்ச வரம்பின்றி கணக்கிட வேண்டும். இரு பாகங்களின் மதிப்பும் (அ) அனைத்து பாகங் களின் மதிப்பும் சமமாகவே இருந்தால் ஒரு பங்கு மதிப்பை கழித்தது போக மீதி உள்ள மதிப்பே பிரிந்த பாக மதிப்பாகும். (கோ. செல்வநாதன் 28.05.2017)

கேள்வி: Alzeimer நோயாளி ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: Alzeimer நோய் என்பது நினைவு மற்றும் சிந்திக்கும் திறன் அற்றவரானவர் என வும் 85% குணப்படுத்த முடியாத வியாதி எனவும் உள்ளது. மைனராக இருப்பவர், புத்தி சுவாதீனமற்றவர் (அ) பைத்தியக்காரன் (அ) மூடன் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு மறுக்கவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 20.09.2017)

கேள்வி: நத்தம் நிலவரித்திட்டப்பதிவேட்டில் ரயத்துவாரி புன்செய் சர்வே எண் என உள்ளதில் ஆவணம் பதிவு செய்தால் அது அங்கீகாரமற்ற மனை குறித்த பதிவு என ஆகுமா?

பதில்: கிராம நத்தம் தவிர வேறு ரயத்துவாரி எண்களிலும் மனையாகப்பயன்படுத்தப் பட்டதையே நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின் கீழ் நில அளவை (Survey) செய்து புதிய எண் களுடன் உரிமையாளர் பெயரையும் குறிப்பிட்டு பதிவேடாக தயாரித்து வருவாய்த்துறை மூலம் VAOக்களுக்கு வழங்கப்பட்டதை பின்பற்றியே வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் அத் தகைய எண்களுக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யவேண்டும் என வழிகாட்டி மையக் குழுவால் அறிவுரை வழங்கப்பட்டது. எனவே நத்தம் நிலவரித் திட்டப்பதிவேட்டில் உரிமையாளர் பெயர் குறிப்பிட்டிருந்தால், அச்சொத்தை பல பிரிவுகளாக பிரிக்காமல் ஆவணம் எழுதி வந்தால் அங்கீகாரமற்ற மனைப்பிரிவு எனக்கருத இயலாது. எனினும் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு எழுத்து மூலமாக தெளிவுரை கோரி அவரிடமிருந்து எழுத்து மூலம் ஆணை பெற்றுக்கொள்வது நல்லது. (கோ.செல்வநாதன் 28.09.2017)

கேள்வி: ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்ய மூல ஆவணம் அசலில் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்18339/C1/2012 நாள்25.4.2012 ல் கிரையம், தானம் , செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற சொத்து மாற்றம் குறித்த ஆவணங்கள் (அ) அடமனம் போன்று சொத்தின் மீது பற்றுகை ஏற்படுத்தக்கூடிய ஆவணங்கள், அதிகார ஆவணங்கள் ஆகியவை தொடர்பாக மூல ஆவணம் அசலில் பதிவு அலுவலரிடம் தாக் கல் செய்யப்பட வேண்டும் என உள்ளது. ஆனால் ரசீது ஆவணத்திற்கு கட்டாயமாக தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டுமென்று தெரிவிக்கப்படவில்லை. எனினும் இயன்றளவில் அசலையோ (அ) நகலையோ ஒப்பிட்டுப்பார்த்து பதிவு செய்வது நன்று. ஏனெனில் பதிவு செய்யப்பட்ட ரசீது ஆவணத்தில் இரு கிராமங்கள் சம்மந்தப்பட்ட சொத்து என்பதற்குப் பதிலாக ஒரே கிராம சொத்து என குறிப்பிடப்பட்டு விட்டது (அ) கிராமத்தின் பெயர் தவறுதலாக குறிக்கப்பட்டு விட்டது (அ) சர்வே எண் தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டு விட் டது என பிழைதிருத்தல் பதிவுக்கு வந்துள்ளதையும் அறியலாம். பதிவுக்கட்டணப் பட்டி யல் கூறு 1(i) படி ரசீது ஆவணத்தில் கண்டுள்ள கைமாறு தொகையின் மீது பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தின்படி கடன் (அ) வாடகைக்கான ரசீது ஆவணத்திற்கு அதிகபட்சம் ரூ 20/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என உள்ள நிலையில் ரசீது ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் பதிவு செய்வதால் அசல் ரசீது ஆவணத்தில் கண்ட கைமாறு தொகைக்கு 1% வீதம் உச்சவரம் பின்றி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என குறிப்புரை எழுத வாய்ப்புள்ளது என்பதை நினைவில் கொண்டு ரசீது ஆவணத்தையும் அசல் ஈடு ஆவணம் (அ) அதன் நகலையும் முழுமையாக பரிசீலித்து பதிவு செய்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 29.09.2017)

கேள்வி: ஒரு கல்வி அறக்கட்டளை தொடர்ந்து நடத்த முடியாத காரணத்தால் அதே நோக்கமுடைய அறக்கட்டளைக்கு சொத்தை மாற்றம் செய்யலாமா? தொகை விபரம் எப்படி காண்பிப்பது? சொத்தை மாற்றம் செய்ய அறக்கட்டளை ஆவணத்தில் விதி உள்ளது. முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: தொடர்ந்து செயல்பட முடியாத அறக்கட்டளையின் (டிரஸ்ட்) சொத்தை வேறு அறக்கட்டளைக்கு தானமாக (Gift)வோ அல்லது செட்டில்மெண்டாகவோ அளிக்கலாம். எழுதிப்பெறும் டிரஸ்டுக்கு வருமானவரிச்சட்டம் பிரிவு 80(g)ன்கீழான சான்று இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வையில் 50% சலுகை அளிக்கலாம். ப.து.த எண் 12994/சி2/2006 நாள் 3.5.2006 ன் படி செயல்படவும். (கோ.செல்வநாதன் 30.10.2017)

கேள்வி: பொதுவாக எல்லா பொது அதிகார ஆவணங்களிலும் கிரையம் அடமானம் போன்ற ஆவணங்களிலும் கையெழுத்து செய்ய அதிகாரம் அளிப்பதாக உள்ளது. கிரையம் அடமானம் போன்ற என்றால் அனைத்து வகையான ஆவணங்கள் என எடுத்துக் கொள்ளலாமா?

பதில்: தாராளமாக எடுத்துக்கொள்ளலாம். கிரையம் என்றாலே உரிமையாளரிடமிருந்து வேறு ஒருவருக்கு சொத்து உரிமை மாற்றம் ஏற்படுவதுதானே. அடமானம் என்றால் கடன் பெற சொத்தின் மீது பற்று (Charge) ஏற்படுத்துவதுதானே. எனவே கிரையம் அடமானம் போன்ற ஆவணங்களை எழுதிக்கொடுக்க என்றிருந்தாலும் (அ) இந்த சொத்து சம்மந்தமாக அனைத்து வகை ஆவணங்களும் எழுதிக்கொடுக்க என்றிருந்தாலும் முகவர் குடும்ப உறுப்பினராக இருந்தால் பதிவுக்கட்டணம் 1000/ம் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நபராய் இருந்தால் பதிவுக்கட்டணம் ரூ10,000/ ம் வசூலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும். கைமாறு தொகை இருந்தால் அதன்மீது வசூலிக்கவேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் அல்லது சாதாரணமாக வசூலிக்க வேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் ரூ1000/ (அ) ரூ 10000/ இதில் எது அதிகமோ அத்தொகை வசூலிக்க வேண்டும். முகவர் எந்த ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் சிலவகை ஆவணங்களின் வகைப்பாட்டினை மட்டும் எழுதிக்கொடுக்க பொது அதிகாரம் அளித்தால் வேறு வகைப்பாடு ஆவணத்தை முகவர் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் 11.11.2017)

கேள்வி: தந்தை பெயரில் பூர்வீக சொத்து. பட்டா உள்ளது. தந்தை இறந்து விட்ட நிலையில் வாரிசு சான்றின்படி இரு மகன்கள் உள்ளனர். அதில் ஒருவர் சிறு வயதில் முஸ்லீமாக மதம் மாறியுள்ள நிலையில் தனது பெயரை மாற்றியுள்ளார். மதம் மாற்ற பதிவேட்டில் அவரது முந்தைய பெயர் மற்றும் பெற்றோர்களின் பெயர் இடம் பெற்றுள்ளன. தற்போது இருவரும் சேர்ந்து வேறொருவருக்கு கிரையம் கொடுக்கின்றனர். இவ்வாவணப்பதிவை எவ்வாறு மேற்கொள்வது?

பதில்: மதம் மாறியவரின் அடையாள அட்டையில் தந்தை மற்றும் தாயின் பெயர் வாரிசு சான்றில் உள்ளபடியே இருப்பதாலும் இது கிரைய ஆவணம் என்பதாலும் வாரிசு சான்று மற்றும் அடையாள அட்டை நகல்களை ஆவணத்துடன் இணைப்பாக வைத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 11.11.2017)

கேள்வி: முறையாக ஏற்படுத்தப்பட்ட மனைப்பிரிவில் ரோடு தானம் செய்யப்பட்ட நிலையில் ஆவண வாசகத்தில் ரோட்டில் போகவர பாத்தியம் உள்பட என பொதுவான ஆவண வாசகம் உள்ளதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு ஏற்பட வாய்ப்பு உள்ளதா?

பதில்:மனை கிரையம் கொடுக்கும்போது தனக்கு சொந்தமான இடத்தில் (வழிநடையில்) போக வர பாத்தியம் உள்பட என எழுதியிருந்தால் வழிநடை பாத்திய மதிப்பையும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். பொது வீதி யில் (அ) ரோடில் நடந்துக்கொள்ளும் பாத்தியம் உள்பட என எழுதினால் தனியாக மதிப் பிட தேவையில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 12.11.2017)

கேள்வி: ஜமாத் தரும் வாரிசு சான்றை ஏற்றுக்கொள்ளலாமா?

பதில்: வருவாய்த்துறை வட்டாட்சியரால் வழங்கப்படும் வாரிசு சான்றை மட்டுமே அங்கீ கரிக்கப்பட்ட ஆவணமாக எடுத்துக்கொள்ள முடியும். (கோ.செல்வநாதன் 16.11.2017 & 14.11.2019).

கேள்வி: மதிப்பு நிர்ணயத்திற்காக நிலுவை வைக்கப்பட்ட பின்னர் சார்பதிவாளரை ஒரு பார்ட்டியாக சேர்க்கப்படாத நிலையில் இரு பார்ட்டிகளுக்குள் வழக்கு நிலுவையில் உள்ளது என தெரிய வருகிறது. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு முன்னரே இந்த சர்வே எண்ணைப் பொறுத்து (அ) இந்த நபரைப் பொறுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது என சார்பதிவாளரையும் பிரதி வாதியாக சேர்த்து தடையாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தால், ஆவணத்தை பதிவிற்கு ஏற் காமல் Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும். இரு நபர்களுக்கிடையிலான வழக்கில் சார்பதிவாளரையும் எதிர்வாதியாக சேர்த்து நீதிமன்றத்திலிருந்து சம்மன் வரப்பெற்று சார்பதிவாளர் தரப்பில் Counter கொடுத்திருந்தாலும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இய லாது. ஆவணம் தாக்கலான நாளில் பதிவு செய்து திரும்ப வழங்கியிருந்தால் என்ன நிலையோ அதே போன்று கேள்வியில் தெரிவிக்கப்பட்ட நிகழ்வில் ஆவணத்தை பதிவு செய்து திரும்ப வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 19.11.2017)

கேள்வி: சிங்கப்பூரில் உள்ள அசையாச்சொத்தை மாற்றம் செய்து தமிழ்நாட்டில் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: தமிழ்நாட்டைச்சேர்ந்த சொத்து இல்லாமல் வேறு மாநிலம் (அ) வேறு நாட்டைச் சேர்ந்த அசையாச்சொத்தின் மீதான உரிமையினை மாற்றம் செய்யக்கூடிய எந்த ஆவணமாயிருந்தாலும் (பொது அதிகார ஆவணம் உள்பட) 4 புத்தகத்தில்தான் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். பொது அதிகார ஆவணம் தவிர மற்ற வகை ஆவணங்களின் பதிவுச்சான்றின் கீழ் ‘‘குறிப்பு: இவ்வாவணப்பதிவின் மூலம் இவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மீதான உரிமை எவ்வகையிலும் பாதிக்காது’’ என குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். எனவே வெளி மாநில (அ) வெளிநாட்டு சொத்தைப்பொறுத்து பொது அதிகார ஆவணம் தவிர வேறு ஆவணங்களை பதிவு செய்வதன் மூலம் எந்தபயனும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 11.12.2017)

கேள்வி: புதுடில்லியில் நோட்டரி வழக்கறிஞரால் அத்தாட்சி செய்யப்பட்ட பொது அதி கார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் தமிழ்நாட்டில் முகவரால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா? அதிகார ஆவணம் ரூ100/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டுள்ளது.

பதில்: தமிழ்நாட்டில் உள்ள அசையாச்சொத்தைப்பொறுத்து தமிழ்நாட்டுக்கு வெளியே யும் ஆனால் இந்தியாவுக்குள் ஒரு அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால்தான் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை

பதிவு செய்வது குறித்து ப.து.த எண் 42938/C1/2009 நாள்29.10.2009 ல் உள்ளது. ஆனால் வெளி மாநிலத்தில் பதிவு செய்யப்படாத அதிகார ஆவணம் பற்றி ஏதும் தெரிவிக்கப்பட வில்லை. எனவே பதிவுக்கு அனுமதிக்காமல் Check slip தான் போட்டு கொடுக்க வேண் டும். (கோ.செல்வநாதன் 11.12.2017)

கேள்வி: ஒரு ஈடு கடன் இருக்கையில் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? எழுதி வாங்குபவர் ஈடு இருப்பது தெரிந்தே பத்திரம் பதிவு செய்ய தாக்கல் செய்து பதிவாளர் பதிவு செய்து விட்டால் அதற்கான விளைவு என்ன? குத்தகை , அடமானம், போக்கியம் குறித்து தெளிவுரை வழங்கவும்?

பதில்: ஒருவர் தன்னுடைய தேவைக்காக மற்றொருவரிடம் கடன்பெற்று எந்த சொத்தை யும் ஈடாக காண்பிக்காமல் வேண்டும்பொழுது அசலையும் வட்டியையும் கொடுப்பதாக உறுதி (Promise) செய்து எழுதிக்கொடுப்பது புரோநோட்டு/பிராமிசரி நோட்டு (Promissory Note) என்பதாகும். ஒருவர் (Mortgagor) தன்னுடைய தேவைக்காக ஒரு தொகையினை கடனாக பெற்றுக்கொண்டு தனது சொத்தை ஈடாக காண்பித்து கடன் தொகைக்குரிய வட்டியை ஆண்டுதோறும் கொடுத்து வந்து அசல் தொகையினை கொடுக்கும்போது இது பைசலாகும் என தெரிவித்து ஒருவருக்கு (Mortgagee) எழுதிக்கொடுப்பது அடமானம் (Simple mortgage (அ) Mortgage without possession) ஆகும். இவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவரின் சுவாதீனத்திலேயே இருக்கும். சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணமோ அல்லது சொத்தோ கடன் கொடுத்தவர் வசம் இருக்காது. ஒருவர் (Mortgagor) தன்னுடைய தேவைக்காக ஒரு தொகையினை கடனாக பெற்றுக்கொண்டு ஆண்டுதோறும் வட்டி கூட கொடுப்பதை தவிர்க்க வேண்டி கடனுக்கு ஈடாக தமது சொத் தினை கடன் அளிப்பவரிடம் (Mortgagee) ஒப்படைத்து அசல் கடன் தொகையினை கொடுக்கும் வரை வட்டிக்குப் பதிலாக சொத்து அனுபவித்துக்கொள்ள வேண்டியது என எழுதிக்கொடுப்பது போக்கியம் (Mortgage with possession) ஆகும். போக்கிய ஆவணம் எழு திக்கொடுக்கும்போது சொத்து உரிமையாளரிடம் இல்லாமல் கடன் கொடுத்தவரின் அனுபவத்திலேயே இருக்கும். ஆனால் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணம் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும். தமிழ்நாட்டில் சில பகுதிகளில் ஈடு, அடமானம், போக்கி யம் என்பதற்கு ஒத்தி, கொதுவை என்பது போன்ற சொற்களும் பயன்படுத்தப்படுகின்றன. ஒருவர் தாம் பெற்ற கடனுக்காக தமது சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணங் களையே கடன் கொடுக்கும் நிறுவனம் (அ) வங்கியிடம் ஒப்படை செய்து எழுதிக் கொடுப்பது M.O.D/D.O.T (Agreement relating to deposit of Title deed/ Mortgage by way of deposit of Title deed) என்பதாகும். இவ்வகையான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் சொத்து உரிமையாளரின் சுவாதீனத்திலேயே இருக்கும். சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணம் மட்டும் கடன் கொடுத்தவர் வசம் இருக்கும். குத்தகை வாடகை என்பது தமி ழில் ஒன்றுதான். ஆங்கிலத்தில் Lease, Rent என உள்ளது. ஒரு சொத்தை தன்னால் நேரடியாக பராமரிக்கவோ (அ) பயன்படுத்தவோ இயலாதபோது அந்த சொத்தை வேறு ஒருவரிடம் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு குறிப்பிட்ட தவணைதொகை நிர்ணயம் செய்து சொத்தை அடுத்தவரிடம் ஒப்படைத்து எழுதிக்கொடுப்பது Lease document அதாவது குத்தகை/ வாடகை ஆவணமாகும். முன்பணம் பெற்றுக்கொண்டு/ முன்பணம் பெறாமல் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இவ்வாவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணம் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும். அடமானம், போக்கியம்/ உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை (D.O.T) ஆவணம் பதிவு செய்யப்பெற்று பைசல் ஆகாமலிருந்தாலும் அல்லது பைசல் ஆனது பற்றி பதிவு செய்யப்படாமலிருந் தாலும் குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து கெடு முடிவதற்கு முன்பே அல்லது கெடு முடிவுற்றிருந்தும் குத்தகை ரத்து/ குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு

செய்யப்படாமலிருந்தாலும் இந்த சொத்து சம்மந்தமான ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க லாமா அல்லது பதிவு செய்வதால் தம்மீது குற்றச்சாட்டு எழுமா என்பதே பலரிடம் கேள்வியாக உள்ளது. கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற சொத்து மாற்றம் குறித்த ஆவணங்கள் அல்லது அடமானம் போன்று சொத்தின்மீது பற்றுகை ஆவணங்கள் அல்லது பொது அதிகார ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப் பட்டால், ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் உரிமை குறித்து மூல(அசல்) ஆவ ணங்களை பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்திட வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/ C1/2012 நாள் 25.4.2012 ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் வில்லங்க சான்று பெற்று வில்லங்க சான்றின்படி கடைசியாக கிரையம் பெற்ற/ உரிமை பெற்ற நபரால்தான் ஆவணம் எழுதி தரப்படுகிறது என்பதையும் வில்லங்க சான்றில் உள்ள நபரும் தற்போது ஆவணம் எழுதி தருபவரும் வெவ்வேறு நபராக இருப்பின் தற்போது ஆவணம் எழுதித்தரும் நபருக்கு சொத்து எவ்வாறு தொடர்புடையது என்பது குறித்து ஆவண வாசகம் மற்றும் வாரிசுரிமை பற்றி பரிசீலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18223/C1/2013-3 நாள் 08.11.2013ல் உள்ளது. D.O.T ஆவணம் தவிர அடமானம், போக்கியம்/ குத்தகை ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட் டாலும் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணங்கள் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும். கடன் பைசலாகாமல் இருந்தாலும் (அ) ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாம லிருந்தாலும் (அ) குத்தகை கெடு முடிவடையாமலிருந்தாலும் (அ) கெடு முடிவுற்றிருந் தும் குத்தகை ரத்து/ குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும், சொத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமை உள்ளது என்பது உறுதியாகிறது. D.O.T ஆவ ணத்தைப் பொறுத்தவரை கடன் பைசல் ஆன பிறகும் ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வில்லை என்றாலும் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணங்கள் சொத்தின் உரிமையாள ரிடமே இருக்கும் நிலையில் அவரின் உரிமையும் உறுதியாகிறது. எனவே நிலுவை யிலுள்ள கடன் பற்றி ஆவணத்தில் தெரிவித்து எழுதும்போது பதிவு அலுவலர் எவ்வித அச்சமும் இன்றி பதிவு செய்யலாம். D.O.T ஆவணம் பைசலாகாத நிலையில் வங்கி மேலாளரின் சம்மதக்கடிதம் (அ) N.O.C பெற்று பதிவு செய்வதுதான் நம்மை புதை குழியில் தள்ளும் செயலுக்கு ஒப்பானதாகும். அடமான பாத்திய விடுதலை ஆவணம் வங்கியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டபின் தாராளமாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வ நாதன் 05.1.2018 & 20.01.2021)

கேள்வி: ஒரு தாயார் கிரையம் வாங்கிய சொத்து சம்மந்தப்பட்ட அசல் ஆவணத்தை 2015 ம் ஆண்டில் ஒரு வங்கியில் பெற்ற கடனுக்காக வைப்பு செய்து கடன் நிலுவையில் உள்ள நிலையில் தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய வங்கி மேலாளர் N.O.C. தர சம்மதிக்கும் நிலையில் வங்கியிடமிருந்து N.O.C. பெற்று செட்டில் மெண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது அவ்வாவணத்தை எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொத்துரிமை குறித்த மூல அசல் ஆவணம் பதிவு அலுவலரிடம் தாக் கல் செய்யவேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. வங்கியிலிருந்து N.O.C.பெற்று பதிவு செய்யலாம் என ஆணை இல்லை. செட்டில்மெண்டாக எழுதப்பட உள்ள சொத்தை அட மான பாத்திய விடுதலை (மு.ச.கூறு 55A- சொத்து மதிப்பின் பேரில்) ஆவணம் வங்கி எழுதிக் கொடுத்து பதிவான பின் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 20.02.2018).

கேள்வி: ஒரு சார்பதிவகத்தில் Offline ல் நிலுவையாக வைக்கப்பட்டுள்ள ஆவணத்தில் கட்டுப்பட்டுள்ள சொத்தை வேறொரு நபர் நிலுவை வைக்கப்பட்டுள்ள விபரம் தெரிந்தே எழுதிக்கொடுப்பவரின் இதர சப்டி சொத்தையும் சேர்த்து மற்றொரு சார்பதிவகத்தில் Online முறையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்து விட்டால் நிலுவை ஆவணத்தின் நிலை என்ன? இது முறைகேடான ஆவணப்பதிவு செய்ததாகி விடாதா?

பதில் : Offline முறையில் நிலுவை வைக்கப்பட்ட பின் அதே சொத்தை அதே அலுவல கத்திலோ அல்லது வேறு சொத்தையும் சேர்த்து வேறு அலுவலகத்திலோ Online முறை யில் பதிவு செய்தாலும் நிலுவை ஆவணத்திற்கு எண்ணளித்து பதிவு செய்ய வேண்டி யது தான். வேறு அலுவலக சொத்து சேர்ந்து ஆவணம் வந்தால் இதர சப்டி மதிப்பு, நீதி மன்ற தடை, அரசு/H.R&C.E/ Wakf Board போன்ற விபரங்கள் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகத்தில் கோரிப்பெறாமல் Online முறையில் நிலுவை வைக்காமல் நேரடியாக பதிவு செய்ய வழிவகை உள்ளதா? எப்படியிருந்தாலும் முதல் ஆவணம் எழுதி வாங்கிய வர் நீதிமன்றத்தில் முறையிடலாம்.அதனால்தான் வில்லங்க சான்றில் எழுதிக்கொடுத்த தேதி இடம் பெறுகிறது. ஆனாலும் பிந்தைய ஆவணம் எழுதி வாங்கியவரிடம் சொத்து சுவாதீனம் சொத்து சுவாதீனம் இருக்குமானால் முதல் ஆவணம் பெற்றவர் நஷ்ட ஈடு கோரி வழக்காடலாம். இதில் Fraudulent registration என்ற நிலை வராது. (கோ. செல்வ நாதன். 05.04.2018)

கேள்வி: அண்ணனுக்கு உயில் படி பாத்தியப்பட்ட சொத்தை விற்பனை செய்யும் போது தம்பி சார்பதிவாளரிடம் தடை மனு கொடுத்துள்ளதால் ஆவணம் பதிவு செய்ய சார்பதி வாளர் தயக்கம் காட்டுகிறார். இது சரியா?

பதில்: அண்ணனுக்கு எழுதிவைக்கப்பட்ட உயில் கடைசி உயில் என முடிவு செய்ய சார் பதிவாளருக்கு அதிகாரம் இல்லை. உயிலை எழுதி வைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்துவிட்ட பின்பு பலனடைபவர் (அ) நிறைவேற்றுபவர் பதிவு விதி 69 ன்கீழான உயில் விசாரணைக்காக பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்து முறையான விசாரணை மேற் கொண்டு உயில் எழுதி வைக்கப்பட்டது குறித்து மனநிறைவடைந்து உயிலை பதிவு செய்ய முடிவெடுத்து தீர்ப்பளித்து பதிவு செய்த உயிலை கடைசி உயில் என முடிவு செய்யலாம். இல்லையெனில் நீதிமன்றத்தில் Probate செய்து ஆணை பெறலாம். மேற்கண்ட இரு நிலைகளும் இல்லையெனில் உயிலை ஆதாரமாக காட்டி பட்டா, வீட்டு வரி போன்றவற்றை மாற்றம் செய்துகொண்டபின் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 14.04.2018)

கேள்வி: M.O.D Rs. 8,75,000/க்கு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வரவு ரசீது ரூ 5,00,000/ என பதிவாகியுள்ளது. இதனை எவ்வாறு திருத்துவது?

பதில்: ரூ 8,75,000/க்கு M.O.D ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பகுதி தொகைக்கான வரவு ரசீது ஆவணம் ஏற்கனவே பதிவாகாமல் இருந்து தற்போது பதிவு செய்யப்பட்ட ரசீது ஆவணத்தில் ரூ 5,00,000/ பெறப்பட்டமைக்கான ரசீது என இருந்தால் பிழை திருத்தல் ஆவணம் என எழுதி பதிவு செய்யலாம் . இதற்கு Revenue Stamp மற்றும் ரூ 20/ பதிவுக் கட்டணம் தான். ரூ 5,00,000/ போக மீதி தொகைக்கு ரசீது என எழுதுவதானால் M.O.D வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுத்திருந்து மீதி தொகைக்கான ரசீது எழுதிக்கொடுக்கும் தேதியில் அந்த தொகை வங்கி கணக்கில் வரவினமாக இல்லாமலிருந்தால் ரசீது ஆவணத்தில் கையொப்பமிடும் வங்கி அலுவலர் முறைகேடு செய்ததாக எழக்கூடும். எனவே பிழை திருத்தல் என எழுதி பதிவு செய்வதே நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 25.04.2018)

கேள்வி: கணவன் மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு செய்த பின் மனைவி வெளிநாட்டில் இருப்பதால் தற்போது அவரிடம் அதிகார ஆவணம் பெற்று தனக்கு செட்டில்மெண்டு செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: வெளிநாட்டில் உள்ள மனைவியிடம் சொத்து விபரம் குறிப்பிட்டு கணவர் பெய ருக்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க அதிகார ஆவணம் கணவர் பெய ருக்கோ (அ) வேறு நபருக்கோ எழுதிக்கொடுக்கலாம். அந்த அதிகார ஆவணம் தமிழ் நாட்டில் விற்பனை செய்யப்பட்டதும் உரிய முத்திரைத்தாளிலும் இருந்தால் தீர்வு (Adjudication) செய்யவேண்டிய அவசியமில்லை. வெற்றுத்தாளில் எழுதப்பட்ட அதிகார ஆவணமாயிருந்தால் இந்தியாவில் முதன் முதலாக பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். முகவர் என்ற முறையில் கணவரோ (அ) வேறு நபரோ எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிப் பெறும் நபர் (கணவர்) விபரம் குறிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுப்பவராக அதிகாரம் அளித்த முதல்வரின் விபரம் குறிப்பிட்டு அவருக்காக முகவர் விபரம் குறிப்பிட்டு தாங்கள் எனது முதல்வரின் கணவர் ஆனபடியாலும் உங்கள் மீது அவருக்குள்ள அன்பினாலும் பிரியத் தாலும்….. என்பதாக வாசகங்கள் இருக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.04.2018)

கேள்வி: சங்கர் என்பவருக்கு பிதுரார்ஜிதம் மூலமாக ஏக்கர் 1.50 செண்ட் நிலம் கூட் டுப்பட்டாபடி பாத்தியப்பட்டது. அவர் இந்த நிலத்தை கிரையம் செய்ய வரும்போது சார் பதிவாளர் தனிப்பட்டாவாக கொண்டு வருமாறு (அ) வட்டாட்சியரிடமிருந்து சுவாதீன சான்று பெற்று வருமாறு கூறுகிறார். வட்டாட்சியர் சுவாதீன சான்று வழங்க மறுக் கிறார். இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: சங்கருக்கு கூட்டுப்பட்டாவாக உள்ள புல எண்ணுக்கு R.H Period முதல் வில்லங்க சான்றினை பரிசீலித்து முன்பதிவுகளின்படி ஒருவருக்கு (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர் களுக்கு பாத்தியமாயிருந்து அவர்களுக்குள் பாகம் பிரிக்காமல் அல்லது அவர்(கள்) இறந்த பின்பு பாகம் (அ) விடுதலை பெறாமல் உள்ள நிலையில் கூட்டுப்பட்டாவில் கண்ட சர்வே எண்ணில் உள்ள மொத்த பரப்பில் கூட்டுப்பட்டா எத்தனை நபர்களுக்கு பாத்தியமோ அந்த விகிதப்படி எவ்வளவு பரப்பு வருகிறதோ அதனை பொதுவில் எனக் குறிப்பிட்டு நான்கெல்லைகளின்றி எழுதிக்கொடுத்தால் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். பாக விகிதத்திற்கும் கூடுதலாக அல்லது நான்கெல்லைகளுடன் எழுத வேண்டுமானால் கூட்டுப் பட்டாதாரர்களுக்கிடையில் பாக ஆவணம் பதிவு செய்தபின் ஆவணம் எழுதலாம். இவ்வாறு இன்றி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு இவ்வளவு பரப்பு உரிமையானது என்பதற்கு ஆதார ஆவணத்துடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வ நாதன் .03.05.2018)

கேள்வி: வட்டாட்சியரிடமிருந்து சுவாதீன சான்று பெற்று அதனடிப்படையில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒருவருக்கு (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு சொத்து உரிமையானது என்ப தற்கு பட்டா/ சிட்டா ஆகியவை மட்டுமே வருவாய்த்துறையில் உள்ள ஆதாரங்கள். சொத்து உரிமை என்பதற்கும் சொத்து சுவாதீனம் (அனுபவம்) என்பதற்கும் வேறுபாடு உள்ளது. அதாவது ஒருவருக்கு உரிமையான சொத்தை வேறு ஒருவரின் (பயிரிடும் காரணமாக) சுவாதீனத்தில் உள்ளது (அ) அனுபவத்தில் உள்ளதை எண்ண வேண்டும். எனவே வட்டாட்சியரிடமிருந்து சுவாதீன சான்று பெற்று அதனடிப்படையில் ஆவணம்

பதிவு செய்தலும் முறைகேடான ஆவணப்பதிவுக்கு வழி வகுக்கும். (கோ. செல்வநாதன் . 03.05.2018)

கேள்வி: பூர்வீக சொத்தை அண்ணன் தம்பிகள் தான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் மூலம் 2017ல் பிரித்து எழுதிக்கொள்கின்றனர். அதிகப்படியான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதி வுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி சொத்தை விற்பனை செய்ய வரும்போதுதான் மேற்படி தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் தெருவின் பெயர் தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது தெரிய வருகிறது. தவறான தெருவுக்கு மதிப்பு அதிகமாக வும் சரியான தெருவுக்கு மதிப்பு குறைவாகவும் உள்ளது. மேற்படி தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்தபின் கிரைய ஆவணம் பதிய வேண்டுமா?அல்லது வேறு வழி உள்ளதா? தெருவின் பெயர் மாற்றத்திற்கு ஆதாரம் இணைக்க வேண்டுமா?

பதில்: தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு மூல ஆவணம் இருந்து அதில் சரியான தெருவின் பெயர் குறிப்பிட்டிருந்தாலும் (அ) தானசெட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்தில் மனையுடன் கட்டிடமும் வரி விதிப்பு எண்ணுடன் இருந்து அந்த கட்டிடம் சரி யான தெருவில்தான் உள்ளது என்பதற்கு வீட்டுவரி ரசீது (அ) ஊராட்சி/ பேரூராட்சி/ நக ராட்சி (போன்ற உள்ளாட்சித்துறை) அலுவலரின் சான்று இருந்தால் அதனை ஆதார மாகக் கொண்டு எழுதிக்கொடுத்த அதே நபரால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்தபின் வேறு ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். இரு தெருவுகளுக்கும் இடைப்பட்ட இடமாயிருந்து மதிப்பை குறைத்து எழுதுவதற்காக தெருவின் பெயர் தவறாக எழுதப் பட்டது என தெரிவிக்கப்படுகிறதா என்பதையும் கவனிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன் .03.05.2018)

கேள்வி: அசல் ஆவணம் தொலைந்து போனாலோ அல்லது சேதமடைந்திருந்தாலோ பதிவு சமயத்தில் சான்றிட்ட நகலை சமர்ப்பித்தால் காவல் நிலைய மிஸ்ஸிங் சர்டி பிகேட் வேண்டும் என்கிறார்கள். இது அவசியமா?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.4.2012ல் ‘‘அசல் மூல ஆவணம் காணாமல் போயிருந்தால் அசல்ஆவணம் காணாமல்போனது தொடர்பாக காவல் நிலை யத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட புகார் நகல் மற்றும் உள்ளூர் நாளிதழ்களில் வெளியிடப் பட்ட விளம்பர நகல் ஆகியவற்றுடன் அவ்வாவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை தாக்கல் செய்ய வேண்டும். இவ்வாறான நிகழ்வில் பட்டா, சொத்து வரி ரசீதை அசலில் தாக்கல் செய்ய வேண்டும்’’ என உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் .03.05.2018)

கேள்வி: தந்தை கிரையம் பெற்ற சொத்து. அவருக்கு 3 மகன்கள் மற்றும் ஒரு மகள் உள்ளனர். தந்தை காலஞ்சென்ற பின் மூத்த மகன் பெயரில் மற்ற சகோதரர்களின் இசைவு கடிதத்தின் மூலம் முழு சொத்தும் பட்டா ஏற்பட்டுள்ளது. மூத்த மகன் தன் மனைவிக்கு முழு சொத்தையும் ஏற்பாடு செய்கிறார். இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: சொத்துக்குரியவர் இறந்த பின் குடும்பத்தலைவர் என்ற முறையிலோ (அ) அனைத்து வாரிசுதாரர்களின் பெயரிலோ பட்டா வழங்கப்படும். ஒரு மகன் பெயரில் மட்டும் பட்டா உள்ளதால் சொத்து முழுவதும் அவருக்கே உரிமையாகிவிடாது. எனவே இறந்தவரின் வாரிசுதாரர்களுக்கிடையில் பாக ஆவணமோ (அ) பட்டா உள்ளவருக்கு மற்றவர்கள் விடுதலையோ எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்த பின்னரே இவர் தன் மனை விக்கு ஏற்பாடு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறில்லாமல்

ஆவணம் தாக்கலானால் மூல ஆவணப்படி வேறொருவர் பெயரில் சொத்து உள்ளதால் வேறுபாட்டுக்கு உரிய ஆதார ஆவணத்துடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்த விடலாம். (கோ. செல்வநாதன் .12.05.2018)

கேள்வி: தந்தை தன் மகன்களுக்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி வைத்துள்ளார் அதில் தனது, தன் மனைவி ஆயுள்காலம் வரை இருவரும் அனுபவித்துவந்து பின்னர் தன் மகன்கள் அடைவதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. தற்போது விற்பனை செய்ய வேண்டிய நிலை இருப்பதால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தந்தை, அவரின் மனைவி மற்றும் மகன் கள் அனைவரும் கிரைய ஆவணத்தில் கையெழுத்து செய்து தருகிறார்கள். ஆனால் பதிவு அலுவலர் ஆயுள் காலம் வரை அனுபவிக்கும் பாத்தியம் உள்ளவர்களிடமிருந்து விடுதலை எழுதிப்பெற்றபின்னரே மகன்கள் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க இயலும் என தெரிவிக்கிறார். இது சரியா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்த கணவர், எழுதிப்பெற்ற மனைவி, அவரது மகன் கள் சேர்ந்து கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் (அ) செட்டில்மெண்டு எழுதிக் கொடுத்தவர் இல்லாமல் மற்றவர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யலாம். மகன்கள் மட்டும் எழுதிக்கொடுப்பதாய் இருந்தால்தான் தாயாரிடம் இருந்து விடுதலை எழுதிப்பெற வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் .13.05.2018)

கேள்வி:ஆவணத்தில் பண பரிவர்த்தனை சம்மந்தப்பட்ட வங்கி காசோலை, கேட்போலை எண் போன்றவைகளை தற்போது ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டுமா? அல்லது வங்கி பரிவர்த்தனை என்று மட்டும் குறிப்பிடலாமா?

பதில்: கைமாற்றுத் தொகை ரொக்கமாக இல்லாமல் வங்கி காசோலை (Bankers cheque), வங்கி வரைவோலை (Demand draft) ஆக கொடுக்கும்போது அதன் எண், நாள், வங்கியின் பெயர் மற்றும் வங்கி கிளை விபரங்களையும் கண்டிப்பாக ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் .15.05.2018)

கேள்வி: A என்கிற மகனுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து. அவர் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு மனைவியும் மூன்று மைனர் குழந்தைகளும் தாய் மற்றும் தந்தை வாரிசுகளாக உள்ள னர். தற்போது Aயின் தாயார் தனக்குரிய 1/6 பங்கினை மற்றொரு மகனுடைய மகனான பேரனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிவைக்கிறார். அவ்வாறு செய்ய அவருக்கு உரிமை உள்ளதா?

பதில்: A என்கிற மகன் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்து விட்டால் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர் களான A யின் விதவை(மனைவி), அவரது மூன்று மைனர் மகன்கள், தாயார் ஆகியோர் அச்சொத்தில் உரிமை உடையவர்கள். முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் உள்ள நிலையில் A யின் தந்தைக்கு உரிமை இல்லை. இந்நிலையில் A யின் தாயார் தனக்குரிய பொது வில் 1/5 பாக சொத்து எனக்குறிப்பிட்டு மற்றொரு மகனுடைய மகனான பேரனுக்கு(A யின் சகோதரனின் மகனுக்கு) செட்டில்மெண்டு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் .22.05.2018)

கேள்வி: ஒரு நிறுவனம் இனி அமைக்கப்போகும் மின் விநியோக தடங்கள் (Power transmission lines) சேர்த்து ஒரு நிதி நிறுவனத்திற்கு அடமானம் வைத்து 4 ஆண்டுகள் கழித்து அந்த மின் தடங்களை அந்த நிதி நிறுவனத்துக்கே மாற்றிக்கொடுக்கிறது. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்:சொத்துடன் இனி அமைக்கப்போகும் மின் விநியோக தடங்கள் (Power transmission lines) சேர்த்து அடமானம் வைத்திருந்து அடமானம் எழுதிக்கொடுத்த நிறுவனத்துக்கே ஒப்படை செய்வதாய் இருந்தால் அடமான மீள் உரிமை மாற்றம் (Reconveyance of mortgaged property) என தன்மை முடிவு செய்ய வேண்டும். அடமானம் எழுதிப்பெற்ற நிறுவனத்துக்கே விடுவதாய் இருந்தால் கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் .22.05.2018)

கேள்வி: தனக்கு சொந்தமில்லாத நிலத்தை ஒருவரிடமிருந்து கிரையம் பெற்று விட்டார். விபரம் அறிந்த பின் கிரையம் பெற்றவர் உண்மையான சுவான்தாருக்கு ஆவணம் எழுதி தர விரும்புகிறார். அந்த ஆவணம் எந்த வகையாக எழுதப்பட வேண்டும்?

பதில்: இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை ஆவணமாகவே எழுத வேண்டும்.அந்த புல எண்ணில் அதிக பரப்பு உள்ளதாக இருந்து அதைவிட குறைவாக நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு கிரையம் பெற்றிருந்தால் சொத்தின் உரிமையாளருக்கு நான்கெல்லை குறிப் பிடாமல் கிரையம் பெற்ற பரப்பினை மட்டும் குறிப்பிட்டு விடுதலை எழுதிக்கொடுக்க லாம். இப்போதைய மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டண மும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் .22.05.2018).

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுப்பவரே எழுதி வாங்குபவர் களுக்கு கார்டியனாக இருக்கலாமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெறுபவர் மைனராக இருக்கும் நிலையில் Natural guardian ஆன தந்தை (அ) தாய் செட்டில்மெண்டு எழுதி வைப்பவராக இருந்தால் எழுதி வைப்பவரே கார்டியனாக இருக்கலாம். செட்டில்மெண்டு எழுதி வைப்பவர் வேறு முறை யினராக இருந்தாலும் பதிவு அலுவலர் கேள்வி கேட்க முடியாது. மைனர் மேஜராவ தற்குள் (கார்டியனாக இருந்த) எழுதி வைப்பவர் இறந்துபோனால்தான் நீதிமன்றம் மூலம் கார்டியன் நியமனம் செய்ய வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன் .22.05.2018)

கேள்வி: பாட்டனார் ஒரு சொத்தை கிரையம் கொடுக்கும்போது வாரிசுகள் மைனராக இருந்ததால் அவர்கள் மேஜரானவுடன் சம்மத ஆவணம் எழுதி தர வேண்டும் எனவும் அதுவரை வேறொரு சொத்து ஜாமீனாக காட்டி எழுதப்பட்டுள்ளது. பின்னிட்டு வாரிசு கள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். தற்போது ஜாமீன் சொத்தை வாரிசுகள் பெற என்ன வகை ஆவணம் எழுத வேண்டும்?

பதில்: ஜாமீனாக காட்டிய சொத்துடன் கிரையம் பெற்றவர் ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை என கிரையம் கொடுத்தவருக்கு (அ) அவர் உயிருடன் இல்லையென்றால் வாரிசு சான்றுப்படி அவருடைய வாரிசுதாரர்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். கிரைய ஆவணத்தில் கிரைய தொகைக்கு மேற்படாமல் ஜாமீன் சொத்தை தொடர்ந்து நஷ்ட ஈடு அடைந்து கொள்ளலாம் என வாசகம் இருக்குமாதலால் அந்த கிரைய தொகை (அ) ஜாமீன் சொத்தின் தற்கால வழிகாட்டி மதிப்பு இதில் எது அதிகமோ அந்த மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழ் 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ 25000/ மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ 4000/ ம் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் .23.05.2018)

கேள்வி: 2008 ல் 40 சர்வே எண்களைக்கொண்ட சொத்தானது 4 நபர்களுக்கு தனித் தனியே பாத்தியப்பட்ட சொத்து ஒரே ஆவணம் மூலம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அதில் உள்ள 6 புல எண்களை மட்டும் குறிப்பிட்டு 2011 ல் ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. 2008 ல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தற்போது செல்லுமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்த பின் அதில் பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து ரத்து ஆவணம் என பதிவு செய்வது தொடர்பாக முன் மாதிரியான ஆணைகள் ஏதுமில்லை. எனவே 2008ல் பதிவான கிரைய ஆவணம் முழுமையாகவே ரத்து ஆனதாகவே கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 31.05.2018)

கேள்வி: உயில் ஆவணத்திற்கு பிரதி ஆவணம் போடலாமா?

பதில்: உயில் ஆவணத்திற்கும் பிரதி ஆவணம் (Duplicates) போடலாம். பதிவுக்கட்டணப் பட்டியல் கூறு 5 ன் கீழான காப்பு வாசகத்தை காணவும். உயிலுடன் பிரதி ஆவணம் தாக்கல்செய்யப்பட்டால் மு.ச பிரிவு16 ன் கீழான மனுவும் அளிக்கவும் தேவையில்லை. அசல் உயில் எவ்வளவு ரூபாய்க்கான முத்திரைத்தாட்களில் எழுதப்பட்டிருந்தாலும் மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்கவே கூடாது. ஆனால் பதிவு விதி 93(i) மற்றும் நிலையாணை 903(c)படி “அசலுக்கும் பிரதிக்கும் வித்தியாசமில்லை. இதில் வரி பிளப்பு வகையரா…..”என்ற குறிப்பு பிரதியில் கட்டாயம் சேர்க்க வேண்டும். இதே நடைமுறை முழுமையாக முத்திரைத்தீர்வை விலக்களிக்கப்பட்ட ஆவணங்களுக்கும் ரூ 20/ க்கு மேற்படாமல் முத்திரைத்தீர்வை தேவைப்படக்கூடிய ஆவணங்களுக்கும் பொருந்தும். (கோ.செல்வநாதன் 31.5.2018)

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டதை ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவு விதி 21(iii)ல் அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் ஆவணத்தை ஏற்கக்கூடாது என உள்ளது. இவ்விபரத்தை தெரிவித்து அனுப்பியவருக்கே மீள பதிவஞ்சல் மூலம் திருப்பி அனுப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 07.06.2018).

கேள்வி: தந்தை இறந்தபின் தந்தைக்கு சொந்தமான சொத்தை தாயார் மற்றும் சகோதரி கள் சகோதரனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தினை பாக ஆவணமாகவோ (அ) பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணமாகவோ எழுதி தாக்கல் செய்யப் பட வேண்டும். தான செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக எழுதித்தருவதை ஏற்க இயலாது என ஒரு சார்பதிவாளர் Check Slip போட்டுக்கொடுத்த அறிவிப்பு முறையானதுதானா?

பதில்: தந்தை இறந்தபின் அவரது சொத்துக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உடைய தாயார் மற்றும் சகோதர சகோதரிகள் சேர்ந்து பாத்தியம் உடையவருக்கு எழுதிக்கொடுக் கும் தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை Check Slip போட்டு திருப்பிக்கொடுப்பது சரி யன்று. இறந்தவரின் பெயரில் உள்ள மூல ஆவணம் , இறப்புச் சான்று, வாரிசு சான்று ஆகியவற்றுக்காக Check Slip போடலாம். இந்த வகையான ஆவணம்தான் எழுதி தாக்கல் செய்யவேண்டும் என பதிவு அலுவலர் கோர பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிகளில் இட மில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 08.06.2018). Legal opinion கொடுக்கும்போது சில வழக்கறி ஞர்கள் விடுதலையை ஏற்பதில்லை. சிலர் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை ஏற்பதில்லை. எனவே தாக்கலாகும் ஆவணத்தில் உள்ள குறைபாடுகளை நிவர்த்தி செய்து மீள தாக்கல் செய்யவோ (அ) ஆதார ஆவணங்களுடன் தாக்கல் செய்யவோ கோரியே Check Slip போடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 11.06.2018).

கேள்வி: பிரதி ஆவணத்தை மூல ஆவணமாக சார்பதிவாளர் ஏற்க மறுப்பது சரியா?

பதில்: எழுத்து மூலம் Check Slip போடச்சொல்லி மா.ப/து.ப.து.த/ப.து.த வுக்கு ஆவண தாரர் முறையீடு செய்யலாம். மூல அசல் ஆவணம் என்பது பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணம் என்றே கருத வேண்டும். ஜெராக்ஸ் நகலை அல்ல. வேண்டுமானால் பிரதியுடன் அவ்வாவணத்தின் சான்றிட்ட நகலையும் சேர்த்து தாக்கல் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 12.06.2018).

கேள்வி: மதிப்பிடாத உயில் என்ற தலைப்பில் தாயாரால் மகனுக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் உயில் ஆவணத்திற்கான முக்கிய வாசகங்களான ஆயுளுக்குப்பிறகு அமுலுக்கு வரவேண்டியது மற்றும் ஆயுளுக்குள் எப்போது வேண்டுமானாலும் ரத்து செய்வது தொடர்பான வாசகங்கள் இருந்த போதிலும் ஆவணத்தின் ஒரு இடத்தில் இன்றே இந்த சொத்தை உன்வசம் விட்டுவிட்டேன் என்று எழுதப்பட்டதால் மேற்படி ஆவணத்தை தானசெட்டில்மெண்டாக வகைப்படுத்தி மாநில கணக்காயர் தணிக்கையில் இழப்பு எழுதப்பட்டு சார்பதிவாளரால் உரிய வழியில் மேல்முறையீடு செய்யப்பெற்றும் இழப்பு உறுதி செய்யப்பட்டதால் கட்சிக்காரரால் இழப்பு ஈடு செய்யப்பட்டுள்ளது. உயில் எழுதி வைத்த தாயார் உயிருடன் உள்ள நிலையில் தற்போது உயிலில் கண்ட சொத்து தொடர்பாக மகனால் மேற்படி உயில் ஆவணத்தையே ஆதாரமாக காண்பித்து வேறு ஒருவருக்கு ஒரு கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டது. உயில் எழுதி வைத்தவர் உயிருடன் உள்ள நிலையில் உயில் எழுதிப்பெற்றவர் எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள சட்டத்தில் இடமில்லை என்று சார்பதிவாளர் மறுத்து விட்டார். தான செட்டில் மெண்டு என மாநில கணக்காயரால் வகைப்படுத்தி இழப்பினை ஈடு செய்தபின் அந்த சொத்தை கிரையம் செய்ய தனக்கு அதிகாரம் உள்ளதென கட்சிக்காரர் வாதிடுகிறார். இது சரியா?

பதில்: குழப்பமான வாசகங்களைக்கொண்ட (அ) ஒன்றுடன் சம்மந்தப்பட்ட பல தன்மை களைக்கொண்ட ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 6 ன்படி அதிக அளவு முத்திரைத்தீர்வை கொண்ட தன்மையின் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படும். முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தியதாலேயே எழுதிப் பெற்றவருக்கு முழு உரிமை வந்து விட்டதாக கோருவது சரியல்ல. முடிந்தால் அவர் பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்த பின் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 12.06.2018)

கேள்வி: 1980 ம் ஆண்டில் மூன்று சகோதரர்கள் சேர்ந்து பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொண்டனர். அதில் 2 ஷெடியூல்களில் எல்லைகள் தவறாக உள்ளன. இப்போது இருவர் இறந்து விட்டனர். சரியான எல்லைக்கு என்ன வழி?

பதில்: பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட நபர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டாலும் கூட பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. எனவே பிழையாக உள்ள ஒவ்வொரு ஷெடியூல்தாரருக்கும் மற்றவர்கள் முழுவிபரத்தையும் தெரிவித்து 7% முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 02.07.2018)

கேள்வி:2014ம் ஆண்டில் சொத்து விவரம் இல்லாமல் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தினை அடிப்படையாகக்கொண்டு தற்போது கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் அதை அனுமதிக்கலாமா? அவ்வாறு இல்லையெனில் மறுப்பதற்கு ஏதேனும் சுற்றறிக்கை உள்ளதா?

பதில்: சொத்து விவரம் இல்லாமல் 01.11.2009 க்கு முன் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப் பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தினை அடிப்படையாகக்கொண்டு முகவர் எழுதிக் கொடுக் கும் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து முதல்வருக்கு உரிமையானது என்பதற்கு மூல அசல் ஆவணம், வில்லங்க சான்று, முதல்வரின் Life Certificate ஆகியவை முறையாக உள்ளது என்பதன் அடிப்படையில் பதிவு செய்யலாம். சொத்தை கிரையம் போன்ற ஆவணங்கள் எழுதிக்கொடுப்பது அல்லாத இதர காரியங் களுக்கான அதிகாரத்தை மட்டுமே 01.11.2009 முதல் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய இயலும். எனவே பதிவு விதி 162(x)ன்படி முகவருக்கு அதிகாரம் இல்லை என்பதன் அடிப்படையில் பதிவு மறுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 02.07.2018)

கேள்வி: தேசிய நெடுஞ்சாலைக்காக நில எடுப்பு ஆணை மாவட்ட வருவாய் அலுவலரால் பிறப்பிக்கப்பட்டு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு நகல் வரப்பெற்றுள்ளது. இந்த சர்வே எண்களுக்கு வழிகாட்டிமதிப்பும் விற்பனை புள்ளி விபரமும் வழங்கப்பட் டுள்ளது. மத்திய அரசு கெஜட்டிலும் சர்வே எண்கள் விளம்புகை செய்யப்பட்டுள்ளது. சார்பதிவாளர் அலுவலக அறிவிப்பு பலகையிலும் ஒட்டப்பட்டது. தற்போது இதில் ஆவ ணப்பதிவு செய்யக் கோரி ஒரு தரப்பினர் கட்டாயப்படுத்துகின்றனர். இதில் என்ன நட வடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: நில ஆர்ஜித சட்டத்தின் அடிப்படையில் ஆர்ஜிதம் செய்யப்பட்ட நிலம் தொடர் பான ஆணை சார்பதிவாளருக்கு அனுப்பப்பட்டால் அதனை கோர்வை செய்து அட்ட வணையிட வேண்டும் எனவும் இச்சொத்து தொடர்பாக Intending Purchaser வில்லங்க சான்றுக்கு விண்ணப்பித்தால் நிலம் கையெடுப்பு விபரம் குறித்த அட்டவணையையும் வில்லங்க சான்றில் சேர்த்து வழங்க வேண்டும் என ப.து.த எண் 23571/C1/2006 நாள் 19.07.2006 ல் உள்ளது. எனினும் இவ்வாறான சொத்து குறித்த ஆவணம் பதிவு செய்யக் கூடாது என ஆணை ஏதும் வந்ததா என்று தெரியவில்லை. எனவே ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் நிலுவை வைத்து உரிய துறைக்கு தெரிவித்து அதன் பின் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 26.07.2018)

கேள்வி: சொத்து தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்டது. அவர் இறந்தபின் அவரது வாரிசுதாரர்கள் ஆறு நபர்களில் ஒரு மகன் பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது அவர் மட்டும் கிரையம் கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாமா? அல்லது வாரிசு சான்றில் கண்ட அனைவரும் வர வேண்டுமா?

பதில்: தந்தை பெயரில் சொத்து இருந்து அவர் காலமான பின் அவருடைய வாரிசு களில் ஒரு மகன் பெயருக்கு மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம்மதத்தின் பேரில் பட்டா மாற் றம் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் பட்டா எவர் பெயரில் உள்ளதோ அவர் மட்டும் ஆவ ணம் எழுதிக்கொண்டு வந்தால் Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். பொதுவாக பட்டாவை மட்டும் அடிப்படையாகக்கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்வதால் சில நேர்வு களில் சிக்கல் ஏற்படும். ஏனெனில் தவறுதலாகக்கூட பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்ட நிகழ்வுகளும் உள்ளன. எனவே சொத்து எவ்வாறு யாருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்ற விபரம் அறிந்து சொத்துக்குரியவர் இறந்து விட்டிருந்தால் வாரிசு சான்றுப்படி அனைத்து வாரிசுகளும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 26.07.2018)

கேள்வி: பிற வாரிசுதாரர்களின் ஒப்புதலுடன் பட்டா மாற்றப்பட்டு வட்டாட்சியரிட மிருந்து முறையான ஆணை பெறப்பட்டிருப்பின் பட்டா யார் பெயரில் உள்ளதோ அவர் மட்டும் கிரையம் செய்தால் போதும்தானே? வாரிசுதாரர்களின் கையெழுத்து அவசியமா?

பதில்: சொத்துக்குரியவர் இறந்தபின் வாரிசுதாரர்கள் அனைவர் பெயரிலோ (அ) மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம்மதத்துடன் ஒருவர் பெயரிலோ பட்டா மாற்றம் செய்யலாம். அNது போன்று வீட்டுவரி, மின்இணைப்பு போன்றவை மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம்மதத்தின் பேரில் ஒருவர் பெயருக்குத்தான் மாற்றம் செய்ய இயலும். பட்டா மாற்றம் செய்ய சம்மதம் தெரிவித்ததால் மட்டும் மொத்த சொத்தின் உரிமை அந்த ஒருவருக்கு மட்டும் வரப்பெற்றதாக கருத முடியாது. எனவே மற்ற வாரிசுதாரர்களின் கையொப்பத்துடன் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். அல்லது மற்ற வாரிசுதாரர்களிடமிருந்து விடு தலை ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற பின்னர் அவர் மட்டும் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 26.07.2018)

கேள்வி: தந்தை பெயரில் தனிக்கிரையமாக பெற்ற சொத்தை கிரையம் செய்யும்போது தந்தையுடன் அவரது மேஜர் மக்கள் மற்றும் மனைவியும் உரிமையில்லாத நிலையில் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: தந்தை பெயரில் கிரையமாக பெற்ற சொத்தை தந்தையுடன் அவரது மக்கள் மற்றும் மனைவியும் கையெழுத்திட்டு வேறு ஒருவருக்கு கிரய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். இதனால் ஆவணத்தின் தன்மையும் மாறாது. கூடுதலாக முத்திரைத் தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணமும் எழாது. (கோ.செல்வநாதன் 26.07.2018)

கேள்வி: முதல் கணவரிடமிருந்து விவாகரத்து பெற்ற பின் இரண்டாம் முறையாக ஒருவரை திருமணம் செய்து கொண்டுள்ள நிலையில் முதல் கணவருக்கு பிறந்த குழந்தைகளின் பெயருக்கு முன்னால் குறிப்பிடும் முகப்பெழுத்து (initial) இரண்டாம் கணவரின் பெயரை பயன்படுத்த வழி உண்டா?

பதில்: முதல் கணவரிடமிருந்து விவாகரத்து பெற்றபின் வேறு ஒருவரை திருமணம் செய்து கொண்டாலும் முதல் கணவருக்கு பிறந்த குழந்தைகள் தந்தையின் முகப் பெழுத்தை மாற்றம் செய்ய முடியாது. ஒருவர் ஒரு மதத்திலிருந்து வேறு மதத்திற்கு மாறி தனது பெயரை மாற்றம் செய்து Tamil Nadu Government Gazette ல் பிரசுரம் செய்யும்போது கூட தனது தந்தையின் பெயரை மாற்றம் செய்ய முடியாது என்பதை இங்கே நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 01.08.2018)

கேள்வி: 1964ல் மனைவி பெயரில் கிரையம் பெற்ற சொத்து. அசல் பதிவு ஆவணம் உள்ளது. பட்டா கணவர் பெயரில் உள்ளது. இப்போது கணவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் மனைவி தனது பேரப்பிள்ளைக்கு தான ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்ய முடியுமா?

பதில்: மனைவி பெயரில் கிரையம் பெற்ற ஆவணம் உள்ள நிலையில் அதனையே ஆதாரமாக காட்டி அவர் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்கலாம் என்றாலும் சொத்தின் பட்டா கணவர் பெயரில் உள்ளதால் தற்போது எழுதிப்பெறுபவர் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்வதில் பெரும் சிக்கல் ஏற்படும். எனவே முன்பதிவு கிரைய ஆவண நகல் மற்றும் கிரையம் பெற்ற ஆண்டு முதல் இந்நாள் வரையிலான காலத்திற்குரிய வில்லங்க சான்று அடிப்படையில் கிரையம் பெற்றவர் (மனைவி) பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்த பின் அவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதே சாலச்சிறந்தது. (கோ.செல்வநாதன். 11.08.2018)

கேள்வி: ஒரு கூட்டு நிறுவனத்தின் பேரில் அசையாச்சொத்தை ஐந்து நபர்கள் சேர்ந்து கிரையம் பெற்றுள்ளர். பின்னர் 3 நபர்களை மட்டும் Firms Act படி கூட்டு நிறுவனத்தி லிருந்து நீக்கி விட்டோம் என்று சொல்லி மற்ற இரண்டு நபர்கள் மட்டும் கிரைய ஆவ ணத்தை எழுதி தாக்கல் செய்யும் பட்சத்தில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கூட்டு நிறுவனத்தில் சேர்க்கப்பட்ட நபர்களை விலக்கி விட்டோம் என்பது சரி யல்ல. அவர்கள் தாமாக விலகினாலும் அல்லது மற்ற பங்குதாரர்களால் விலக்கப்பட்டா லும் அவர்களிடமிருந்து விடுதலை ஆவணம் எழுதிப்பெற வேண்டும். பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து கூட்டு வணிக நிறுவனத்தின் பெயரில் கிரை யம் பெற்றபோது நிறுவனத்தின் சார்பாக (பிரதிநிதிகளாக) குறிப்பிடப்பட்ட நபர்கள் அனைவரும் தற்பொழுது எழுதிக்கொடுக்கும் பிரதிநிதிகளாக இல்லாத பட்சத்தில் வேறுபாட்டுக்கு உரிய விடுதலை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் தாக்கல் செய்யு மாறு Check Slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். கூட்டுவணிக ஒப்பந்த ஆவணம் (Partnership deed) கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை என்ற போதிலும் விடுதலை ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணம் என்பதை ஆவணதாரர்களுக்கு தெரிவிக்கலாம். நிறுவனத்தின் பெயரில் கிரையம் பெறும்போது Managing partner மட்டும் பிரதிநிதி யாக குறிப்பிடப்பெற்று தற்போதைய ஆவணத்தில் அவர்மட்டுமோ (அல்லது) அவருடன் மற்ற பங்குதாரர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் நிறுவனச் சொத்தை கிரையம் பெறுபவர் மீது விலக்கப்பட்ட பங்குதாரர்கள் வழக்கு தொடுக்கவும் வாய்ப்பு உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 18.08.2018)

கேள்வி: தாயார் பெயரில் கிரைய ஆவணம் பதிவாகியுள்ள சொத்தின் பட்டா அவ ருடைய கணவர் பெயரில் உள்ளது. தற்பொழுது இருவரும் சேர்ந்து மகனுக்கு தான செட்டில்மெண்ட் எழுதிக்கொடுத்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். தாயார் பெயரில் கிரையம் பெற்று தந்தை பெயருக்கு பட்டா இருந்து தந்தை இறந்து விட்டிருந்தால் கிரைய ஆவண நகல், கிரையம் பெற்றது முதல் இதுவரையிலான காலத்திற்கு வில் லங்க சான்று நகல் ஆகியவற்றுடன் தாயார் பெயருக்கு (மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம் மதக் கடிதத்துடன்) பட்டா மாற்றம் செய்த பின்னரே ஆவணம் பதிவு செய்தல் நலம். (கோ. செல்வநாதன் 19.08.2018)

கேள்வி: தந்தை மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவ ணத்தில் மகனுக்கு என்ற வார்த்தை இடம் பெறவில்லை. இதை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவரை இன்னார் மகன் அதாவது எழுதிக்கொடுக்கும் நபர் பெயரையே குறிப்பிட்டிருந்தால் துணை ஆவ ணம் (Ratification deed) என எழுதி பதிவு செய்யலாம். அதில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவ ணத்தின் ……வது தாளில்…..வரியில் ‘‘ நீ என் மகன்’’ என்பது விடுபட்டுள்ளதை சேர்த் துக்கொள்ள வேண்டியது என எழுதி சொத்து விபரம் அப்படியே இருக்க வேண்டும். Stamp Act Section 4 படி Stamp ரூ 10/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10/. மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 22.08.2018)

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தை தொடர்ந்து பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு ஏற்கப்பட் டுள்ளது. அசல் கிரைய ஆவணம் தொலைந்த நிலையில் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை அடிப்படையாகக் கொண்டு உயில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின்படி சரியான சொத்தை உயில் ஆவணம் எழுதலாம். பொதுவாக உயில் ஆவணத்தினை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது மூல அசல் ஆவணம் பதிவு அலுவலர் பார்வையிட வேண்டிய அவசியமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 22.08.2018)

கேள்வி:முன் ஆவணத்திற்கு மாநில கணக்காயர் தணிக்கையில் 60 லட்சம் இழப்பு உள்ளது. தற்போது அந்த ஆவணம் மூலம் MOD ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இழப்புக்கு சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அட்டவணையிலும் ஆவண நகலிலும் குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டிருந்தால் அச்சொத்து குறித்த ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 28.08.2018)

கேள்வி: விவசாய நிலத்தை அரசு நில எடுப்பு செய்து S.C, B.C, M.B.C இவர்களுக்கு இலவசமாக கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இந்த சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டியில் நில மதிப்பே உள்ளது. வட்டாட்சியர் அலுவலகத்தில் அரசு நிலம் என்றே உள்ளது. இதில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அரசு இலவசமாக பட்டா வழங்கும் போது குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு பராதீனம் செய்யக்கூடாது என நிபந்தனை குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த நிபந்தனைக்காலம் முடியும் வரை ஆவணப்பதிவு செய்யக்கூடாது. நிபந்தனைக்காலம் முடிவுற்றிருந்தாலும் தனி நபர் பெயரில் இணையத்தில் பட்டா வராமலிருந்தால் பட்டா நகலை ஆவணதாரரிடம் பெற்று ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து பட்டாவின் மெய்த்தன்மைகுறித்து வட்டாட்சியருக்கு அஞ்சல் மூலமோ (அ) அலுவலக ஊழியர் மூலம் (உள்ளூர் அஞ்சல் பதிவேட்டில் ஒப்புதல் பெறும் வகையில்) அனுப்பி பதிலும் அஞசல் மூலமாகவே பெற வேண்டும். தாக்கலின் போதே அந்த சர்வே எண்ணுக்குரிய புல வரைபடம் பெற வேண்டும். பட்டா உண்மையானதுதான் என்றும் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என்றும் வட்டாட்சியரிடமிருந்து பதில் வரப்பெற்றால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 28.08.2018)

கேள்வி: பெற்றோர்களால் வாங்கப்பட்ட சொத்து. அவர்கள் இறந்துவிட்டனர் . அவர்களுக்கு இரண்டு மகள்களும் ஒரு மகனும் உண்டு. அந்த மகனும் இறந்து விட்டதால் அவருக்கு மனைவியும் இரு மகள்களும் ஒரு மகனும் உள்ளனர். இவர்களுக்கு பங்கு விகிதம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்துக்குரிய பெற்றோர் இறந்தபின் அந்த சொத்துக்கு இரு மகள்கள் மற்றும் ஒரு மகன் பாத்தியமுடையவர்கள் ஆகின்றனர். அந்த மகனும் இறந்து விட்டதால் அவருடைய விதவை மனைவி மற்றும் இரு மகள்கள், ஒரு மகன் உள்ள நிலையில் இவர்களுக்குரிய பங்கு விகிதம் எவ்வாறு கணக்கிட வேண்டும் என இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 10 ன் கீழான விதிகளில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி இறந்து போன மகனின் வாரிசுகள் அனைவருக்கும் ஒட்டு மொத்தமாக ஒரு பங்கும், இறந்துபோன மகனுடைய இரு சகோதரிகளுக்கும் தலா ஒரு பங்கும் என ஆக மொத்தம் 3 பங்குகளாக உரிமை உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 06.09.2018)

கேள்வி: தந்தை மகனுக்கு ஒரு சொத்தை 29 ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக்கு விட்டுள்ளார். 5 ஆண்டுகள் கழிந்த நிலையில் மகன் அதே சொத்தை பெட்ரோல் பங்க் நடத்த உள் குத்தகை விடுகிறார். இதை எவ்வகையான ஆவணம் என முடிவு செய்வது?

பதில்: குத்தகை சொத்தை பகுதிப்பகுதியாக ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு கொடுத்தால்தான் உள் குத்தகை (Sub Lease) ஆகும். குத்தகை சொத்தை முழுவதையும் அப்படியே வேறு ஒருவருக்கு விட்டால் அது குத்தகை மாற்றம் (Transfer of Lease) ஆகும். Sub Lease என்றால் அந்த ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்படும் குத்தகை தொகை, முன்பணம், கெடு ஆகியவற்றின் மீது இ.மு.ச கூறு 35ன்படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். Transfer of Lease என்றால் இ.மு.ச கூறு 63ன்படி கைமாற்றுத் தொகையின்மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 06.09.2018)

கேள்வி: முன் ஆவணத்தில் ஒரு புல எண்ணுக்கு கி.மே 20 அடி தெ.வ 80 அடி என உள்ளது. தற்பொழுது பட்டா படியும் அனுபவப்படியும் முனிசிபல் வரைபடம்படியும் கி.மே 16 அடி தெ.வ 76 அடி இதற்கு அ பதிவேடு நகல் படி 1240 சதுரடி என உள்ளது. தற்போது 1240 சதுரடிக்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தினால் போதுமா?

பதில்: தற்போதைய ஆவண வாசகத்தில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்டபடி உள்ள அளவுகள் மற்றும் பரப்பினை தெரிவித்து அனுபவப்படியும் பட்டா மற்றும் முனிசிபல் வரைபடத்தின் படியும் கி.மே 16 அடி தெ.வ 76 அடிக்கு உள்ள பரப்பு (1240 சதுரடி என்பது தவறு) மட்டும் இவ்வாவணத்தில் சம்மந்தப்பட்டது என குறிப்பிட்டும் சொத்து விபரத்தில் தற்போதைய அளவுகளை மட்டும் குறிப்பிட்டும் எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.09.18)

கேள்வி: மைனருக்காக கார்டியன் நிலையில் வாங்கிய சொத்தை மைனர் மேஜராகாத நிலையில் கார்டியன் சொத்தை அடமானம் வைக்க , கிரையம் செய்ய உரிமை உள்ளதா?

பதில்: மைனருக்காக கார்டியன் முறையில் கிரையம் பெற்றவர் மேற்படி மைனர் மேஜராகாத நிலையில் மைனரின் நலனுக்காக அடமானம், போக்கியம், குத்தகை , கிரையம் போன்ற ஆவணங்களை எழுதிக்கொடுக்கலாம். கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் நிலையில் மட்டும் மேற்படி மைனர் மேஜரான பின் கிரையம் பெற்றவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் எந்த பிரச்சினையும் இல்லை. மைனர் மேஜரான நாள் முதல் 3 ஆண்டுகளுக்குள் (அ) கார்டியன் கிரையம் கொடுத்த விபரம் தெரியவந்த நாள் முதல் 3 ஆண்டுகளுக்குள் கிரையம் கொடுத்தது செல்லாது என வழக்கு தொடர்ந்தால் கிரையம் பெற்றவர் வழக்கினை எதிர்கொள்ள வேண்டியிருக்கும். பதிவு அலுவலர் ஆவணம் பதிவு செய்ய தடையேதுமில்லை. அதிக மதிப்புடைய சொத்தை விற்பனை செய்ய /வாங்கும் நிகழ்வில் வழக்கினை தவிர்ப்பதற்காக நீதிமன்றத்தில் அனுமதி கோரி (மைனராக உள்ளவர் பெயரில் ஒரு தொகையினை வைப்பு செய்வதன் மூலம்) நீதிமன்ற அனுமதி பெற்று கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். நீதிமன்ற ஆணை பெறவேண்டுமென்று பதிவு அலுவலர் கோர அதிகாரமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 16.09.2018)

கேள்வி: ஒரு சொத்து மீது விற்பனைக்குப்பின்னர் எழுதிக்கொடுத்தவர் பெயரில் தீர்ப்புக்கு முன் ஜப்தி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டு அட்டவணையிடப்பட்டுள்ளது. பின்னர் மீண்டும் எழுதி வாங்கியவர் பெயரையும் சேர்த்து மீண்டும் ஒரு தீர்ப்புக்கு முன் ஜப்தி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டு அட்டவணையிடப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி சொத்தை விற்பனைக்கு கொண்டு வந்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா? ஆவண வாசகத்தில் மேற்படி நீதிமன்ற வழக்கினை குறிப்பிட்டு ஆவணச்சொத்தை வாங்குபவர் வழக்கினை நடத்திக் கொள்வதாக குறிப்பிட்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது என்பதற்காகத்தான் ஜப்தி ஆணை (Attachment order) அட்டவணையிட நீதிமன்றத்திலிருந்து அனுப்பி வைக்கப்படுகிறது. எனவே ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பற்றாணை (Attachment order) நீக்கம் செய்து ஆணை பெற்றபின் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 25.09.2018)

கேள்வி: ஒரு நிலத்தை கிரையம் பெற்ற நபர் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு ஒரு மகன், ஒரு மகள் உள்ளனர். மேற்படி நிலத்தை மகன் வாரிசுதாரர் என்ற முறையில் A என்ற நபருக்கு விற்பனை செய்துவிட்டார். மேற்படி நிலத்தின் பட்டா பெண் வாரிசுதாரர் பெயரில் உள்ளது. தற்பொழுது கிரையம் பெற்ற A என்ற நபரும் பட்டாதாரரும் சேர்ந்து கிரையம் செய்கிறார்கள். இதற்கு வசூலிக்கவேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இவ்வாறான கிரைய ஆவணத்திற்கு ஒரு முத்திரைத்தீர்வையும் ஒரு பதிவுக் கட்டணமும் போதும்.ஆவண வாசகத்தில் பட்டா பெண் வாரிசுதாரர்பெயரில் உள்ளதால் அந்த உரிமையை விட்டுக்கொடுப்பதாகவோ கைமாறு தொகையினை தனித்தனியாக பெற்றுக்கொள்வதாகவோ இருக்கக் கூடாது.

கேள்வி: மைனர் பெயரில் உள்ள சொத்தை விற்பனை செய்ய என்னென்ன ஆவணங்கள் பெற வேண்டும்?

பதில்: வழக்கமாக கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய பெறவேண்டிய ஆவணங்களையே பெற வேண்டும். மைனர் பெயரில் உள்ள சொத்தை விற்பனை செய்ய நீதிமன்ற அனுமதி பெற்றிருந்தால் அதனையும் பெறலாம். ஆனால் நீதிமன்ற அனுமதி பெற வேண்டும் என பதிவு அலுவலர் கட்டாயப்படுத்திக்கோர இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 08.10.2018)

கேள்வி: சொத்து சுவாதீனத்துடன் கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்ற ஒருவர் வேறு ஒருவருக்கு கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை செய்து கொண்டதாலேயே சொத்தின் உரிமை உடன் படிக்கை எழுதிப்பெற்றவருக்கு வந்து விட்டதாக கருத முடியாது. எனவே அவர் கிரைய ஆவணம் எழுதி வாங்கி பதிவு செய்வதற்குமுன் அந்த சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஆவணமும் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 10.10.2018)

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு வழக்கில் மனுதாரருக்கு சாதகமாக அதாவது சொத்து உரிமையுடையது என தீர்ப்பு வழங்கப்பெற்று மீண்டும் எதிர்மனுதாரர் முறையீடு செய்ததின் பேரில் மனுதாரருக்கே உரிமையானது என உறுதி செய்யப்பட்ட பின்னர் உயர் நீதிமன்றத்தில் மேல்முறையீடு மனு தாக்கல் செய்ததின்பேரில் மேல்முறையீடு தள்ளுபடி செய்யப்பெற்று முந்தைய ஆணைகள் உறுதிப்படுத்தப்பட்ட ஆணையிட்ட ஆணையில் சொத்து விபரம் ஏதுமில்லை. முந்தைய இரு ஆணைகளும் பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் உயர் நீதிமன்ற ஆணையினை பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: உயர்நீதிமன்ற ஆணையில் சொத்து விபரமும் வழக்கு மதிப்பும் இல்லாத நிலையில் பதிவு செய்ய இயலாது. முந்தைய இரு ஆணைகள் பிறப்பிக்கப்பட்டு பல வருடங்கள் ஆன நிலையில் அவற்றை சேர்த்தும் பதிவு செய்ய வழியில்லை. எனவே இந்த ஆணைகளின்படி சொத்து தமக்கு பாத்தியப்பட்டது என தெரிவித்து வேறு ஆவணம்

வேண்டுமானால் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அதைத்தவிர்த்து வேறு வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 12.10.2018)

கேள்வி: இந்துவாக உள்ள நபர் முஸ்லீமாக மாறி பெயரும் மாற்றிக்கொண்டு அரசிதழி லும் பிரசுரம் செய்துள்ளார். தற்போது இப்பெயரை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முந்தைய பெயரையும் மதம் மாறிய பெயரையும் (Gazatte publication விளம்பரம் செய்யப்பட்ட விபரத்துடன்) ஆவணம் எழுதலாம். எந்த பெயருக்கு அடையாள அட்டை உள்ளதோ அதை எடுத்துக்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 16.10.2018)

கேள்வி: மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து ஒருவருக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்துள்ளனர். அவர் களில் ஒருவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் முகவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்தால் என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: ஒரு அதிகார ஆவணம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட் டிருந்து அவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டாலும் (அ) ஒருவர் ரத்து செய்தாலும் அந்த அதிகார ஆவணம் செயல்முறைக்கு வராது என Ruling (d) under Standing Order 535ல் உள்ளது. எனவே முகவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்யும்போது அந்த அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த அனைத்து முதல்வர்களின் Life certificate இல்லை யென்றால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். அல்லது ஒரு முதல்வர் இறந்துவிட்ட விபரம் பதிவு அலுவலருக்கு நன்கு தெரிந்திருந்தாலும்/எழுத்துமூலமாக மனு பெறப்பட்டிருந்தாலும் இவ்விபரத்தை குறிப்பிட்டு Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.11.2018 & 23.11.2018)

கேள்வி: மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் அவரது தாயார் வாங்கிய சொத்தை மைன ரின் கல்வி செலவிற்காக கார்டியன் முறையில் விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்: மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் கிரையம் (அ) செட்டில்மெண்டு (அ) உயில் மூலம் பெற்ற சொத்தை மைனரின் பராமரிப்பு, கல்வி, மருத்துவ செலவினங்களுக்காக மேற்படி கார்டியன் கிரையம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். அந்த மைனர் மேஜ ரான நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் (அ) கார்டியன் கிரையம் கொடுத்த விபரம் தெரிய வந்த நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் கிரையம் பெற்றவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தால் எந்த பிரச்சினையும் வராது. (கோ. செல்வநாதன். 09.11.2018)

கேள்வி: மேற்படி கார்டியன் கிரையம் எழுதிக்கொடுக்க நீதிமன்றத்தில் உத்திரவு பெற வேண்டுமா?

பதில்: பொதுவாக நீதிமன்ற அனுமதி பெற வேண்டிய கட்டாயமில்லை. அதிக தொகை கொடுத்து கிரையம் பெற்ற பின்னர் மேஜராகி சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்காமல் கார்டியன் கிரையம் கொடுத்தது செல்லாது என கார்டியன் மீதும் கிரையம் பெற்றவர் மீதும் வழக்கு தொடர்ந்தால் கிரையம் பெற்றவர் நஷ்டம் அடைய நேரிடும். எனவே கிரையத் தொகையில் ஒரு பகுதியை மைனர் பெயரில் வைப்பு செய்து நீதிமன்ற அனு மதி பெற்று விற்பனை செய்யலாம். அல்லது கார்டியனுக்கு வேறு சொத்து உரிமை உடையதாய் இருந்தால் ஜாமீனாக காட்டி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 09.11.2018)

கேள்வி: 2003 ல் தந்தையால் மகனுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு மகன் பட்டா மாற்றமும் செய்துவிடுகிறார். ஆனால் அதே ஆண்டில் தந்தை செட்டில் மெண்டை ரத்து செய்துவிடுகிறார். தற்போது மகன் வட்டாட்சியரிடம் சுவாதீன சான்று பெற்று அதனடிப்படையில் மகன் கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தான செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர் செட்டில்மெண்டு ஆவணம், பட்டா ஆகியவற்றை அடிப்படையாகக்கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்தபின் எழுதிப்பெற்றவர் பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்யப்படாமல் இருந்தாலும் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட மொத்த சொத்துக்களில் ஒரு சிறு பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து செட்டில்மெண்டு எழுதிப் பெற்றவரால் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளாமலிருந்தாலும்தான் இரு தரப்பினரில் எவர் வந்தாலும் பதிவுக்கு ஏற்காமல் Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 11.11.2018)

கேள்வி: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்படும் நிலையில் ஒருவர் மட்டும் அன்றைய தேதியில் ஆஜராக முடியாத நிலையிலிருந்தால் ஆவ ணத்தை நிலுவையில் வைக்கலாமா? அந்த நபர் ஆஜராகும்போது தாமதம் ஏற்பட்டால் தாமதக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணத்தை தாக்கல் செய்பவர் அந்த ஒருவரை குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் ஆஜர் படுத்துவதாக தெரிவித்து ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கக்கோரும் மனுவுடன் ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்ய வேண்டும். இந்த மனுவிற்கு பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17.2(b)(iii)ன்படி கட்டணம் ரூ20/ வசூலிக்க வேண்டும். மற்ற நபர்களின் கையொப்பங்கள் பெற்று ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்க வேண்டும். அந்த நபர் ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குப்பிறகும் 8 மாதங்களுக்குள்ளும் ஆஜரானால் தாமதக்கட்டணம் ஆஜராவதற்கு மட்டும் வசூலித்து தாமதம் மன்னித்தலுக்கான நடை முறை பின்பற்றப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 14.11.2018)

கேள்வி: அந்த ஆவணத்தில் வராதவரும் கையொப்பம் செய்திருக்கவேண்டுமா? அல்லது மனுவில் கேட்ட தேதியில் வந்து கையொப்பமிட்டு சார்பதிவாளர் முன் ஆஜராகி பதிவுக்கு சம்மதித்து பதிவுப்பணிகளை பூர்த்தி செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் வர இய லாதவரைப் பொறுத்தே அவரை ஆஜர்படுத்த கால அவகாசம் கோரி ஆவணத்தை தாக் கல் செய்பவர் விண்ணப்பித்தால் மட்டுமே நிலுவை வைத்து அந்த நபர் ஆஜராகி எழுதிக் கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண்டபின் பதிவு செய்யலாம். அந்த நபர் வர மறுக்கிறார் என தெரிவித்து கட்டாயப்பதிவுக்கான மனு அளித்தால் அதற்குரிய நடைமுறை பின்பற்றப் பட வேண்டும். ஆவணத்தில் கையொப்பமிடாத நபரைப்பொறுத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டபின் அவரது கையொப்பம் பெற்று பதிவு செய்ய சட்டம் மற்றும் விதிகளில் இட மில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 21.11.2018)

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணம் மாவட்ட ஆட்சியருக்கும் தனி நபருக்கும் இடையில் எழுதப்பட்டு பதிவுக்கு வருகிறது. ஒப்பந்ததாரர்களால் ஏற்கனவே அந்த சொத்தைப் பொறுத்து வங்கியில் கடன் பெற்று M.O.D பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதால் இந்த குத்தகை ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: தனி நபரிடம் (அ) வங்கியில் கடன் பெற்று அடமானம் (அ) D.O.T பதிவு செய்யப் பட்டிருந்தாலும் சொத்து உரிமையாளர் வசமே இருப்பதால் கேள்வியில் உள்ளபடியான ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். சொத்தின் உரிமை குறித்து அசல் ஆவணம் வங்கியில் வைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளமைக்கு கடிதம் பெறப்பட்டு சரிபார்த்தமைக்கான குறிப்பும் ஆவ ணம் பதிவு செய்யும்போது ஒளிவருடல் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 15.11.2018)

கேள்வி: ஒருவர் தனக்கு குழந்தை இல்லாததால் அவரது மனைவியின் அக்கா தங்கை கள் என மூன்று நபர்களுக்கு எழுதி வைத்த உயிலில் தன் ஆயுளுக்குப்பின் ஒருவர் மட்டும் சொத்தை சர்வ சதந்திரமாய் அடையவேண்டியது எனவும் மற்ற இருவரும் பரா தீனமின்றியும் பரம்பரையாக அனுபவிக்க வேண்டுமெனவும் தெரிவித்துள்ளார். சர்வ சுதந்திரமாய் அடைய வேண்டியது என குறிப்பிட்ட நபர் சொத்தை விற்று விட்டார். மற்ற இருவரும் சொத்தை விற்பனை செய்ய என்ன செய்ய வேண்டும்.?

பதில்: பராதீனமின்றி அனுபவிக்க வேண்டுமென சொத்தை அடையப் பெற்றவர்கள் சொத்தை விற்க வேண்டிய அவசியத்தை தெரிவித்து நீதிமன்றத்தின் அனுமதி பெற்று விற்பனை செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.11.2018)

கேள்வி: A என்ற இந்து ஆண் தமது சொத்தைப்பொறுத்து எந்தவித ஏற்பாடும்செய்யாமல் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு B,C,D,E என்ற நான்கு மகன்கள் இருக்கும்போது Bயின் 2வது மனைவி உயில் எழுதி வைத்துள்ளதாகவும் அதன்பின் B,C,D,E பாகம் பிரித்துக்கொண்ட னர் . B யின் முதல் மனைவி மற்றும் 2 வது மனைவியின் மக்களும் பாகம் பிரித்துக் கொண்டுள்ளனர். அதன்பின் B யின் முதல் மனைவியின் மக்கள் சொத்தை விற்க வரும் போது B யின் 2 வது மனைவி மக்கள் ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது என தடை மனு தாக்கல் செய்துள்ளர். இதன்மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: A என்ற இந்து ஆண் இறந்தபின் அவருடைய B,C,D,E என்ற நான்கு மகன்கள் இருக்கும்போது Bயின் 2வது மனைவி உயில் எழுதி வைத்துள்ளதாகவும் அதன்பின் B,C,D,E பாகம் பிரித்துக்கொண்டதாகவும் உள்ளது. எனவே B யின் 2 வது மனைவி எழுதி வைத்த உயில் செல்லத்தகாதது என்றே கருத வேண்டும். B முன்னரே இறந்துவிட்டிருந் தாலும்கூட வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி B யின் முதல் மனைவியின் மக்கள், 2 வது மனைவி யின் மக்கள், முதல் மனைவி இறந்தபின் B க்கு இரண்டாம் திருமணம் நடைபெற்றிருந் தால் 2 வது மனைவி ஆகியோருக்கும் சொத்தில் உரிமை உள்ளது. B உயிருடன் இருந்து பாக ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் B யின் முதல் மனைவியின் மக்களும், 2 வது மனைவியின் மக்களும் பாகம் பிரித்துக்கொண்டிருந்தால் அதுவும் முறையானதே. இவர் கள் பாகம் பிரித்துக்கொண்டபின் முதல் மனைவியின் மக்கள் கிரையம் செய்ய வரும் போது 2 வது மனைவி எழுதி வைத்த உயிலின்படி தடை மனுவை 2 வது மனைவியின் மக்கள் அளிப்பதை (விசாரணையின் மூலம்) நிராகரித்துவிடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.11.2018)

கேள்வி: ஒரு மூல ஆவணத்தில் கிராம நத்தம் சொத்து என உள்ளது. தற்பொழுது அதே சர்வே எண்ணைக் குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யும்போது A பதிவேட்டில் வண்டிப்பாட்டை என உள்ளதால் ஆவணம் பதிவுக்கு ஏற்க முடியாது என சார்பதிவாளர் தெரிவிக்கிறார். இதற்கு வழிமுறை என்ன?

பதில்: மிகப்பழைய A பதிவேட்டில் கிராம நத்தம் (அதிக பரப்பளவு கொண்டது) என இருந்து நத்தம் நிலவரித் திட்டத்தின்கீழ் பல உட்பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்டதில் சொத்தின் உரிமையாளர் பெயர் இருந்தால் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். அடங்கல் நகலில் உள்ளது போன்று உரிமையாளரின் பெயருடன் இடத்தின் தன்மை கிணறு, வண்டிப் பாட்டை, களம், தோட்டம் என்பது போன்று குறிப்பிட்டிருந்தாலும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம் . வழிகாட்டியில் மதிப்பு பூஜ்ஜியம் என இருந்தால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யலாம். நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின்கீழான பதிவேட்டில் உரிமையாளர் பெயர் இல்லாமலிருந்து உரிமையாளரிடம் பட்டா இருந்தால்தான் மெய்த் தன்மை அறிய பதிவு அலுவலர் கோரலாம். பட்டா இல்லையெனில் அவர் பெயருக்கு பட்டா வாங்கிய பின்னரே ஆவணம் தாக்கல் செய்ய இயலும். (கோ. செல்வநாதன். 24.11.2018)

கேள்வி: ஒரு சொத்து வங்கி ஒன்றில் M.O.D செய்யப்பட்டுள்ளது. அதே சொத்தை மற்றொரு வங்கிக்கு குத்தகைக்கு விடலாமா?
பதில்: ஒரு வங்கிக்கு M.O.D எழுதிக்கொடுத்து கடன் பெற்றவர் அதே சொத்தை வேறுநபருக்கோ (அ) வங்கிக்கோ குத்தகைக்கு விடலாம். வரக்கூடிய வாடகைத்தொகையினைக் கொண்டும் கடனை பைசல் செய்யலாம். அசல் ஆவணம் வங்கியில் உள்ளதென கடிதம் பெற்று ஆவணப்பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 24.11.2018).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத பாக கூர்சீட்டை மூல ஆவணமாக வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:; "Unregistered Partition not admissible in evidence. Partition cannot be proved by oral evidence. Properties should in that event be regarded as that of joint family and remedy is to sue for Partition- R.G Page 293, September 1977 என உள்ளது. அதாவது பதிவு செய்யப்படத பாக ஆவணம் ஆதாரத்திற்காக எடுத்துக்கொள்ள இயலாது. வாய்மொழி உடன்படிக்கை பாகமாக உறுதிப்படுத்த இயலாது என்பதால் கூட்டுக்குடும்ப சொத்தாகவே கருத முடியும். இதற்கு தீர்வானது பாகம் கேட்டு வழக்கு தொடுப்பதே ஆகும் என உள்ளது. எனவே பாக கூர்சீட்டை மூல ஆவணமாக வைத்து எந்த ஆவணத்தையும் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 27.11.2018)

கேள்வி: சொத்தின் உரிமையாளரான A என்பவர் கட்டிடத்துடன் கூடிய அடி மனையை B என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட்டு ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. குத்தகை காலம் முடிவடைவதற்கு முன்பே A என்பவர் கட்டிடம் நீங்கலாக அடி மனையை மட்டும் கிரையம் செய்வதாகவும் கட்டிடத்தினை பொருத்து ஏற்கனவே தங்களுக்கு குத்தகை விடப்பட்டுள்ளது என ஆவண வாசகம் கொண்டு கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: கட்டிடத்துடன் கூடிய அடிமனையை குத்தகைக்கு விட்டிருந்தாலும், காலிமனையினை குத்தகைக்கு விட்டு அதில் கட்டிடம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என குத்தகை ஆவணத்தில் தெரிவித்திருந்தாலும் குத்தகை ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவருக்கோ அல்லது வேறு

நபருக்கோ காலிமனையினை மட்டும் கிரையம் கொடுப்பதாக கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் முன்பதிவு /இடப்பார்வை மூலம் கிரைய ஆவணத்தில் கட்டிடம் மறைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதற்காக மு.ச.பிரிவு27மற்றும்64ன்கீழான நடவடிக்கை மேற்கொள்வதற்காக நிலை ஆணை 744ன் படி அசல் ஆவணம், ஆவண நகல், எழுதிக்கொடுப்பவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவணம் தயாரித்தவர் ஆகிய அனைவரிடமும் அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று அவற்றின் நகல்களையும் சேர்த்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்புவதுடன் நிலை ஆணை 744ன் கீழான பதிவேடு , ஆவணநகல், அட்டவணையில் உடனே குறிப்புகள் சேர்த்துவிட வேண்டும். இதனால் இந்த சொத்தைப்பொறுத்து கிரையம் பெற்றவர் எதிர்காலத்தில் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாமல் தடுக்கப்பட ஏதுவாக அமையும். (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2018)

கேள்வி: A என்பவர் ஒரு சர்வே எண்ணில் உள்ள 2.00 ஏக்கரில் 25 செண்ட்டை B என்பவருக்கு 2003ல் கிரையம் கொடுத்துள்ளார். பின்னர் A என்பவர் மேற்படி மொத்த பரப்பான 2.00 ஏக்கரையும் C என்பவருக்கு2005ல் கிரையம் கொடுத்து C என்பவரும் ஒரு வங்கிக்கு ஒரு D.O.T எழுதிக்கொடுத்து 2013ல் தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு செய்துள்ளார். தற்பொழுது B என்பவர் முன்பதிவு ஆவணத்தின் அடிப்படையில் 25 செண்ட்டை கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்தால் என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: A என்பவர் 2.00 ஏக்கரில் 25செண்ட்டை B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்த பின்பு மொத்தம் 2.00 ஏக்கரையும் C என்பவருக்கு 2005 ல் கிரையம் கொடுத்துள்ள நிலையில் B என்பவர் முன்பதிவு ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்தால் வில்லங்க சான்றின்படி உரிமையில் பாதிப்பு உள்ளதால் அந்த சர்வே எண்ணில் உட்பிரிவுசெய்து பட்டா மாற்றம் செய்தபின் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.12.2018)

கேள்வி: ஆவணத்தில் சொத்து விபரத்திற்குமுன் மு.ச விதி3(1)அறிக்கை சேர்க்கலாமா?

பதில்: மதிப்பின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படக்கூடிய ஆவணத்துடன் விதி 3(1) அறிக்கை இணைக்கப்பட வேண்டும் என்பது முத்திரை விதி(Stamp rules). எனவே சொத்து விபரம் முடிவுற்று ஆவணதாரர்கள், சாட்சிகள், ஆவண எழுதியவர் ஆகியோர் கையொப்பம் வரையிலானதே ஆவணமாகும். இதன் பின்னரே 3(1) அறிக்கை, கட்டிடம் இருந்தால் 1A அறிக்கை இணைக்கப்படவேண்டும். விதி3(1) அறிக்கை முத்திரைத்தாளில் இருந்தாலும் ஆவணத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையாக கணக்கில் எடுத்துக் கொள்ளக்கூடாது. இது தவிர ஆவணத்தின் மற்ற தாட்கள் கணிணியில் தயாரிக்கப்பட்டிருந்து இடையில் ஒருதாள் மட்டும் கையினால் எழுதி சேர்ப்பதும் முறைகேடான செயலுக்கு ஒப்பானதாகும். (கோ. செல்வநாதன். 04.12.2018)

கேள்வி: 1984 ல் Notary Publc முன் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதும் பதிவு செய்யப்படாததுமான அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து தாக்கல் செய்யலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணம் கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமென்ற 2009ல் வரப்பெற்ற ப.து.த ஆணைக்கு முன்னர் பதிவு செய்யப்படாத அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை, முதல்வரின் Life Certificate, முதல்வரின் அடையாள அட்டை மற்றும் சொத்து முதல்வருக்கு பாத்தியப்படடது என்பதற்

கான மூல ஆவணம் ஆகியவற்றுடன் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 05.12.2018)

கேள்வி: வழிமுறையான சொத்து A என்ற பெண்மணியின் பெயரில் பட்டா தாக்கலாகி அவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் உரிய வாரிசு சான்றில் 4 வாரிசுதாரர்கள் உள்ளனர். மேற்படி சொத்து ஏற்கனவே வாய்மொழியாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டு அனுபவித்து வருகிறார்கள். அதன்படி பாக ஆவணம் பதிவு செய்ய முற்படும்போது இருவர் மறுக்கும் நிலையில் மற்ற இருவர் உரிய வழக்கறிஞரின் சட்டக்கருத்துரு (Leal opinion) பெற்று பதிவு செய்யலாமா? அல்லது வேறு ஏதேனும் வழி உள்ளதா?

பதில்: வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உடைய நால்வரில் இருவர் பாக ஆவணம் பதிவு செய்ய முன்வராத நிலையில் மற்ற இருவர் பாக உரிமை கோரி மறுப்பவர்களை எதிர் வாதியாக வழக்கு தொடுக்கலாம். இதற்கு ஏதுவாக வழக்கறிஞர் மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பலாம். ஏற்கனவே வாய் மொழியாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டு அனுபவித்து வரும் சொத்தின் பட்டா மாற்றம் செய்ய இயலுமானால், பட்டா பெற்றபின் அவரவர்கள் தேவையெனில் வேறு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 05.12.2018)

கேள்வி: பொது அதிகார அசல் ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற முகவரிடம் உள்ள நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் ரத்து செய்ய வேண்டும் என நினைக்கிறார். எவ்வாறு ரத்து செய்வது?

பதில்: அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது முதல் எழுதிப்பெற்றவரான முகவரிடம் தான் இருக்கும். முகவர் மீது நம்பிக்கை இல்லாத காரணத்தால்தான் பெரும்பாலும் அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முடிவெடுப்பர். எனவே ரத்து ஆவணத்தில் முகவர் கையொப்பமிட்டு பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசியமில்லை என ப.து.த ஆணையே உள்ளது. பதிவு செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை ரத்து ஆவணத்துடன் தாக்கல் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 05.12.2018)

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயரில் மூல ஆவணம் பட்டா உள்ளது. மூல ஆவணத்தில் உள்ள கணவர் பெயரும் தற்போது தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் உள்ள கணவர் பெயரும் வெவ்வேறாக உள்ளது. தமது முதல் கணவர் இறந்துவிட்டதாக தெரிவிக்கிறார். தற்போது ஆவணத்தை எவ்வாறு பதிவுக்கு ஏற்பது?

பதில்: முதல் கணவரின் இறப்புச்சான்றும் இரண்டாம் திருமணம் நடைபெற்றதற்கான ஆதாரத்தையும் இணைத்து முதல் கணவர் உயிரோடு இருக்கும்பொழுது தமது பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்து என ஆவண வாசகத்தில் சேர்த்து எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையிலிருந்தால் அலுவலக வாக்கு மூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று முதல் கணவரின் இறப்புச்சான்று, இரண்டாம் திருமணம் நடைபெற்றதற்கான ஆதாரம், நிலுவை ஆவணத்தின் நகல், வாக்குமூல நகல் ஆகியவற்றை சேர்த்து ஒரு கோப்பாக தயாரித்து மூ.மு (அ) ப.மு வில் முடித்து இவ்விபரத்தினை நிகழ்ச்சிக்குறிப்பேட்டில் குறிப்பிட்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 06.12.2018)

கேள்வி: A,B,C,D என்பவர்கள் வெவ்வேறு கம்பெனியின் உரிமையாளர்கள். இவர்களில் B,C,D என்பவர்கள் அவர்களுடைய சொத்துக்களை விற்க A என்பவருக்கு ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். A என்பவர் விற்பனை செய்ய E என்பவரை நியமித்துள்ளதன்படி E என்பவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்யப் பட்ட ஆவணத்தில் A யின் கம்பெனி போர்டு தீர்மானத்தின் அடிப்படையில் authorized signatory ஆக கையொப்பம் இடுவதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவணத்தை சார்பதி வாளர் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: A,B,C,D என்பவர்கள் வெவ்வேறு கம்பெனியின் உரிமையாளர்கள். B,C,D ஆகி யோர் தங்களுடைய சொத்துக்களை விற்க Aக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்துள்ள நிலை யில் A என்பவர் தமக்குப்பதிலாக E என்பவரை authorized signatory ஆக கையொப்பம் செய்து கொடுக்க தீர்மானம் நிறைவேற்றியதின்பேரில் E என்பவர் ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்து தாக்கல் செய்தால் E என்பவர் வேறு நபர்களுக்காக ஆவணத்தில் கையொப்ப மிட்டு தாக்கல் செய்ய பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 33ன்படி அங்கீகரிக்கப்பட்ட அதிகார ஆவ ணத்துடன் தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையில் இருந்தால் பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். ஆவ ணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் மீது ஒழுங்கு நட வடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 07.12.2018)

கேள்வி: ஒரு வழக்கில் சார்பதிவாளரை பிரதிவாதியாக சேர்க்கப்பட்டுள்ளார். வழக்கு சம்மந்தப்பட்ட சொத்து தொடர்பான ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மேற் கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: ஒருவழக்கில் சார்பதிவாளரை பிரதிவாதியாக சேர்த்தோ(அ)சேர்க்காமலோ வழக்கு சம்மந்தப்பட்ட சொத்து குறித்து ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ள தடையாணை பிறப்பித்து நீதிமன்றத்திலிருந்து வரப்பெற்றாலும் (அ) தடை மனுவுடன் நீதிமன்ற தடையாணை இணைக்கப்பெற்று பெறப்பட்டாலும் அந்த சொத்து குறித்து ஆவணம் தாக்கலானால் “நீதிமன்ற தடையாணையினை விலக்கி (நீக்கம் செய்து) ஆணை பெற்றபின் ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். சார்பதிவாளரை பிரதிவாதியாக சேர்க்கப்பட்டு நீதிமன்றத்திலிருந்து அறிவிப்பு(சம்மன்)பெறப்பட்டு வழக்கு நிலுவையில் உள்ள நிலையில் ஆவணம் தாக்கலானால் “வழக்கு முடிவுக்கு வந்த பின் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். சார்பதி வாளரை பிரதிவாதியாக சேர்த்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட மனு வின் நகலை இணைத்து தடை மனு அளிக்கப்பட்டால் நீதிமன்றத்திலிருந்து அறிவிப்பு (சம்மன்) பெறப்படாதவரை தடைமனுவின்மீது விசாரணை மேற்கொண்டு முடிவு செய்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 27.12.2018)

கேள்வி: நீதிமன்ற Attachment ல் உள்ள சொத்தை தவறுதலாக பதிவு செய்துவிட்டால் சார்பதிவாளர் எடுக்க வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: வில்லங்க சான்றை பரிசீலிக்காமல் பதிவு செய்தபின் சார்பதிவாளரால் எந்த நட வடிக்கையும் மேற்கொள்ள வழிவகை இல்லை. தன்மை மாற்றம் காரணமாக (அ) மதிப் புக்குறைவு காரணமாக இழப்பு ஏற்பட்டால் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வழிவகை உள்ளது. அதே சொத்து விபரத்தில் மறைக்கப்பட்ட உண்மைகள் காரணமாக பதிவு அலு வலர் முன் பதிவுகளின் அடிப்படையில் கண்டறிந்தாலும் (அ) புகார் மனு வரப்பெற்றா லும் நிலை ஆணை 744ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். இவற்றைத்தவிர்த்து

பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின்மீது தாமாக நடவடிக்கை மேற்கொள்ள எந்த ஆணையும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 29.12.2018)

கேள்வி: வயது முதிர்வினால் கண் பார்வை தெரியாத ஒருவர் படித்துப்பார்த்து கிரையம் செய்யும் ஆவணத்தில் ஒப்பம் செய்ய இயலாத நிலையில் பதிவு அலுவலர் எவ்வாறு செயல்படுவது?

பதில்: சாதாரண உடல்நிலை நல்ல நிலையில் இருந்தும் படிக்க எழுத தெரியாத நபர்களைப் பொறுத்து என்ன நடைமுறை மேற்கொள்கிறோமோ அதையேதான் இவ்வழக்கிலும் பின்பற்ற வேண்டும். ஆவணத்திலும் மேற்குறிப்பிலும்.....கீரல்..... (இன்னார்) என்றே குறிப்பிட வேண்டியதைத்தவிர்த்து வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. கண் பார்வை தெரியாதவர்களிடம் ஆவணத்தை படித்துக்காட்டி அதில் உள்ளவை சரியே என கேட்டு உறுதி செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.01.2019).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் பொது அதிகார ஆவணத்தை மூல ஆவணமாக வைத்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அவ்வாவணம் தற்போது வங்கியில் அடமானத்தில் உள்ளது. தற்போது அவ்வாவணத்தில் நான்கெல்லை மற்றும் பரப்பளவில் பிழை கண்டறியப்பட்டுள்ளது. தற்போது பொது அதpகார முதல்வர் இறந்துவிட்டார் பிழைதிருத்தல் செய்ய வழிவகை என்ன?

பதில்: பொதுஅதிகாரம் எழுதிக்கொடுத்த முதல்வர் இறந்துவிட்டாலும் (அ) ரத்து செய்துவிட்டாலும் அந்த பொது அதிகார ஆவணம் செல்லாது. எனவே முதல்வரின் வாரிசுகள் சரியான சொத்து விபரத்தை குறிப்பிட்டு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். அதிகார ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற முகவர் இறந்துபோயிருந்தால் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த முதல்வரே முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாம் (அ) பிழை திருத்தல் எழுதிக்கொடுக்கலாம். முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை பதிவு செய்யும் போது முதல்வர் மற்றும் முகவர் பெயர்களை எழுதிக்கொடுப்பவர்களாக அட்டவணை செய்யப்படுவதால் முகவர் உயிருடன் இல்லாத நிலையில் முதல்வர் மட்டும் எழுதிக்கொடுக்கலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 04.01.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே 07.09.2017 முதல் 5 ஆண்டுகளுக்கு சுரங்ககுத்தகை ஆவணம் மாவட்ட ஆட்சியரும் A என்பவரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்டு பதிவாகி உள்ளது. தற்பொழுது A என்பவர் இறந்துவிட்டதால் Aயின் மனைவி Bயும் மாவட்ட ஆட்சியரும் சேர்ந்து துணை ஆவணம் என எழுதிக்கொண்டது நிலுவையில் வைக்கப்பட்டுள்ளது. இதனை குத்தகை மேடோவர் என்று கருதலாமா? (அ) துணை ஆவணம் என்று முடிவு செய்யலாமா? (அ) உள்குத்தகை என்று கருதலாமா? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 4 ன்படி Sale, Mortgage, Settlement ஆவணங்கள் தவிர மற்ற வகை ஆவணங்களுக்கு துணை ஆவணம் என பதிவு செய்ய முடியாது. குத்தகை தொகை அளிப்பவர் (Lessee) குத்தகை சொத்தை வேறு ஒருவருக்கு மாற்றிக்கொடுப்பது குத்தகை மாற்றம் (Transfer of Lease) என்பதாகும். சுரங்க குத்தகை ஆவணத்தில் குத்தகை தொகையினை மாவட்ட ஆட்சியர் பெறுபவர் ஆவார். குத்தகை தொகையினை அளிப்பவர் குத்தகை சொத்தை பகுதிப்பகுதியாக வேறு நபர்களுக்கு பிரித்து அளித்தாலும் (அ) முழு சொத்தையும் ஒருவருக்கே அளித்து கெடு முடிவில் சொத்தை தம்வசமே ஒப்படைக்க வேண்டும் என தெரிவித்து எழுதிக் கொடுத்தாலும் உள் குத்தகை (Sub lease) என்று முடிவு செய்யலாம். இந்த வழக்கில் குத்தகை செலுத்துபவர் A என்பவர் இறந்து

விட்டதால் உள் குத்தகையாகவும் முடிவு செய்ய வழியில்லை. (அ) குத்தகை மாற்றம் (Transfer of Lease) என்று கருதவும் இடமில்லை. எனவே புதிய குத்தகை ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். புதிய குத்தகை என்று முடிவு செய்யப்படும்போது குத்தகை காலம், குத்தகை தொகை, முன்பணம் (முன்வைப்புத் தொகை)ஆகியவற்றின் அடிப்படை யிலேயே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். சுரங்க குத்தகை ஆவணத்தைப்பொறுத்து மொத்த குத்தகை காலத்திற்கும் இவ்வளவு கன அடி (அ) இவ்வளவு லோடு என்ற அடிப்படையில் சீனியரேஜ் தொகை முடிவு செய்யப்பட் டிருக்கும். அதன்படி தற்போதைய ஆவணத்தில் எஞ்சிய குத்தகைகாலம், எஞ்சிய காலத் தில் எடுக்க வேண்டிய கன அடி (அ) லோடு இவற்றின்படி சீனியரேஜ் தொகை, Caution deposit ஆகியவை தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடலாம் அவ்வாறில்லாமல் எஞ்சிய காலத்திற்கும் முந்தைய ஆவணத்தில் உள்ள ஷரத்துக்களின்படி B என்பவருக்கு அனுமதி அளித்து எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் அசல் (முந்தைய) குத்தகை ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட விபரங்களின்படி மொத்த தொகைக்கும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். இவ் வாறு கணக்கிட்டு ஆவணத்தை முடக்கம் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.01.2019).

கேள்வி: ஒருவர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது வேறு ஒருவருக்கு உரிமை யான சர்வே எண்ணைக்குறிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுத்துவிட்டார். தற்போது அவர் வெளி நாட்டில் உள்ளார். அந்த சர்வே எண்ணின் உரிமையாளர் பதிவுக்கு வரும்போது கடை பிடிக்க வேண்டிய வழிமுறை என்ன?

பதில்: A என்பவர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது B என்பவருக்கு உரிமை யான சர்வே எண்ணைக்குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதால் B என்பவர் எழுதிக் கொடுத்து தாக்கலாகும் ஆவணத்தை (வில்லங்க சான்றில் உள்ள பதிவுகளின்படி இரு நபர்களுக்கு பாத்தியப்பட்டதாக உள்ளதால்) Check slip போட்டு கொடுப்பதை தவிர வேறு வழியில்லை. தற்போது A என்பவர் வெளிநாட்டில் உள்ளதால் Bக்கு ஒரு விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க இந்தியாவில் உள்ள ஒருவருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து அனுப்பலாம்.அந்த அதிகார ஆவணத்தில் B க்கு சொந்தமான சர்வே எண்ணை குறிப்பிட்டு அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட விபரத்தை தெரிவித்து அதனால்Bக்கு விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க அதிகாரம் அளிப்பதாக தெரிவிக்க வேண்டும். இந்த அதிகார ஆவணம் இந்தியாவில் முதன் முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பெற்று B க்கு முகவர் சொத்தின் மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டண செலவில் பதிவு செய்து கொடுக்க லாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.01.2019).

கேள்வி: ஒருவருக்கு ஆவணப்படி பாத்தியப்பட்ட சொத்து. இதில் வீடு விவரம் உள்ளது. தற்போது பட்டாவில் இருக்கும் நபர் ஆவணதாரருக்கு அடி மனையினை மட்டும் எழுதிக் கொடுப்பதாக ஆவணம் தாக்கலானால் வீடு உள்ள வகைக்கு எவ்வளவு கட்ட ணம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: A என்பவருக்கு மூல ஆவணத்தின்படி வீடு உள்ள சொத்து பாத்தியப்பட்டிருந்து தவறுதலாக B என்பவர் பெயரில் பட்டா இருப்பதாக இருந்தால் B என்பவர் A க்கு அடி மனையினை மட்டும் பட்டா பாத்திய விடுதலை என எழுதி இ.மு.ச கூறு 55C யின்படி மனை மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டண செலவில் பதிவு செய்யலாம். B வேறு நபருக்கு காலிமனயினை மட்டும் எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவுசெய்து (வில்லங்கசான்றின்படி/மூல ஆவணத்தில் வீடு உள்ளதால்) களப்பணி மேற்கொண்டு கட்டிட மதிப்பை மட்டும் கணக்கிட்டு நிலை ஆணை 744 ன்

கீழான மதிப்புக்குறைவு ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் பதிவு செய்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவணம் எழுதியவர் ஆகியோரிடம் வாக்குமூலம் பெற்று ஆவண நகலுடன் வாக்குமூல நகல்கள் ஆகியவற்றையும் சேர்த்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்புவதுடன் ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டமைக்கான குறிப்பினை சேர்த்தல் வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.01.2019).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு சொந்தமான சொத்தை அதிகாரம்தானே எழுதிக்கொடுக்கப் பட்டதாக கூறப்பட்டுள்ளது. கிரையம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாகச் சொல்லவில்லை. அதனால் B யின் சொத்தில் பொது அதிகார ஆவணம் மட்டும் பதிவு செய்துள்ள நிலையில் உரிமை மாற்றம் ஏதும் நிகழவில்லையே. அப்படி கிரையம் எழுதிக்கொடுக்காத சொத்தை எப்படி வேறு ஒரு பொதுஅதிகார ஆவணத்தின் மூலம்Bக்கு விடுதலை எழுதிக் கொடுக்க முடியும் என்ற ஐயப்பாடு உள்ளது. எனவே இந்த பொது அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய A என்பவர் ரத்து அறிவிப்பு அனுப்பி விட்டு சரியான சொத்துக்கு வேறு ஒரு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளக்கூடாதா?

பதில்: வேறு ஒருவருக்கு சொந்தமான சர்வே எண்ணை குறிப்பிட்ட பொது அதிகார ஆவணம் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டு அட்டவணையில் இடம் பெற்றுள்ளதால் தான் இந்த இடர்ப்பாடு ஏற்பட்டுள்ளது. சாதாரணமாக அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்தாலும் 1 புத்தகத்திலேயே பதிவு செய்யப்பெற்று அட்டவணையிடும்போது வில்லங்க சான்றினை பார்க்கையில் சொத்தின் உரிமையாளர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பின்னர் அதனை ரத்து செய்து விட்டார் என்றுதானே நினைக்கத்தோன்றும். வேறு ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்டதை தவறுதலாக குறிப்பிட்டு (சேர்த்து) அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்ததாக தெரிவித்து ரத்து ஆவணம் எழுதினாலும்கூட அந்த ரத்து ஆவண சான்றிட்ட நகலை பார்வையிடும்போதுதான் முழு விபரத்தையும் மற்றவர்கள் அறிய முடியும். (கோ.செல்வநாதன். 08.01.2019).

கேள்வி: வங்கி ரசீது ஆவணம். அசல் அடமான ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படாமல் வங்கியில் உள்ளது என்ற கடிதத்துடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஏற்கலாமா?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 25600/சி1/ 2018 நாள்07.06.2018 பத்தி 3ல் அசல் மூல ஆவணம் வங்கியில; உள்ளது என்பதற்கான சான்று வங்கியிலிருந்து பெறப்பட்டதை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 06.02.2019).

கேள்வி: பைசல் ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்ய 1975 முதல் இதுவரையிலான காலத்திற்கு வில்லங்கசான்று தாக்கல் செய்ய சார்பதிவாளர் கோருகிறார். கண்டிப்பாக வில்லங்க சான்று தேவையா?

பதில்: அடமான ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஏற்கனவே வேறு ஒருவருக்கு மாற்றம் (கிரையம், செட்டில்மெண்டு போன்று) செய்யப்பட்டிருந்தாலும் அடமானக்கடன் வரவுக்கான ரசீது பதிவு செய்யலாம். எனவே இதற்கு வில்லங்க சான்று அவசியமில்லை. அடமான ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது என்பதையும் அதில் கண்டுள்ள சொத்து விபரம் ரசீது ஆவணத்தில் மாற்றம் ஏதுமின்றி உள்ளது என்பதையும் உறுதிப்படுத்திக் கொண்டாலே போதும். (கோ. செல்வநாதன். 06.02.2019).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஒரு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அந்த அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்படாமல் நடைமுறையில் உள்ளதா என அறிய வேண்டும் என உள்ள நிலையில் பதிவு செய்யப்படாத அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஒரு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: 2009 க்குமுன் பதிவு செய்யப்படாத பொது அதிகார ஆவணம் என்றால் அதனடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்துடன் சொத்துசம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணம், முதல்வரின் அடையாள அட்டை (அசலில்), வில்லங்க சான்று ஆகியவை சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்யப் வேண்டும். முதல்வரின்Life Certificate ம் தேவை. 2009க்குப்பின் பதிவு செய்யப்படாத பொது அதிகாரத்தை எற்க இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 07.02.2019).

கேள்வி: தற்போது அசல் ஆவணம் இருந்தால் தான் பதிய ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியும் என்பது தற்போதைய நடைமுறை. ஆனால் அடமானம் வைத்தவர் ரத்து செய்வதற்கும் அசல் வேண்டும் எனக்கோரும்போது அசல் வங்கியில் உள்ளபோது கடனை காட்டி உயில் எழுதினால் அதற்கும் அசல் வேண்டுமா? சில வங்கிகளில் அசல் தலைமை வங்கிக்கு போய்விட்டது. சில காணாமல் போய்விட்டது என்கின்றனர். இவ்வாறான நிலையில் என்ன செய்வது?

பதில்:சொத்தின் உரிமை மாற்றம் ஏற்படக்கூடிய ஆவணங்கள், சொத்தின் மீது பற்றுகை (Charge) ஏற்படுத்தக்கூடிய ஆவணங்கள், அதிகார ஆவணங்கள் ஆகியவை சம்மந்தமான ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்படும்போது ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் உரிமையினை உறுதிப்படுத்த மூல அசல் ஆவணத்தில் ‘‘சரிபார்க்கப்பட்டது’’ என்ற குறிப்பு எழுதி பதிவு அலுவலர் கையொப்பமிட்டு பதிவாகும் ஆவணத்துடன் ஒரு இணைப்பாக ஒளிவருடல் செய்யவேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. இந்நிலையில் கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து, அதிகார ரத்து, அடமானம்/போக்கிய வரவு ரசீது, குத்தகை ஒப்படை போன்றவற்றுக்கு சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணத்தில்தான் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். அசல் அடமானம்/பொது அதிகாரம்/ கிரைய உடன்படிக்கை, குத்தகை போன்றவை வில்லங்கச்சான்றின்மூலம் உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளலாம். உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படை செய்து எழுதிக்கொடுத்த D.O.T ஆவணம் தொடர்பாக ரசீது ஆவணம் பதிவிற்கு அசல் உரிமை ஆவணங்கள் அவசியம் என்பதால் வங்கியிலிருந்து சான்று பெற்று பதிவு செய்யலாம். உயில் ஆவணத்தின் மூலம் சொத்தின் உரிமை மாற்றம் ஏதும் நிகழ்வதில்லை . எனவே உயில் சம்மந்தமாக மூல அசல் ஆவணம் வில்லங்கசான்று கோரவேண்டிய அவசியமில்லை. (கோ.செல்வநாதன்.16.05.2019).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து, அடமானக்கடன் வரவு ரசீது இவைகளுக்கு ஆவணப்பதிவின்போது அதன் முன் ஆவணமான கிரைய உடன்படிக்கை, அடமான ஆவணம் சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்து அதன் முதல் தாள் ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமென ப.து.த ஆணை உள்ளதா?

பதில்:சொத்தின் உரிமையில் மாற்றம் ஏற்படுத்தக்கூடிய கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, செட்டில்மெண்டு (டிரஸ்ட் உள்பட) போன்றவை, சொத்தின் மீது பற்றுகை (Charge) ஏற்படுத்தக்கூடிய அடமானம்/ போக்கியம், D.O.T போன்றவை மற்றும் அதிகார ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்படும்போது எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானது என்பதை உறுதிசெய்ய மூல அசல் ஆவணத்தில் ‘‘சரிபார்க்கப்பட்டது’’ என்று பதிவு அலுவலர் எழுதி கையொப்பமிட்டு பதிவாகும் ஆவணத்துடன் ஒளி வருடல்

செய்ய வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. கிரைய உடன்படிக்கை, குத்தகை, பாகம் போன்ற ஆவணங்களுக்கும் இது பொருந்தும் எனக்கொள்ளலாம். ஆனால் செட்டில் மெண்டு ரத்து, அதிகார ஆவண ரத்து ஆகியவை எழுதிப்பெறுபவரின் நம்பிக்கை யின்மை காரணமாகவே ரத்து செய்யும்போது நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில் மெண்டையும் அதிகார ஆவணத்தையும் எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டுமே ரத்து செய்யலாம் என்கிற நிலையில் பதிவு செய்யப்பெற்ற அசல் செட்டில்மெண்டு, அதிகார ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யக்கோருவது முறையல்ல. அவற்றின் சான்றிட்ட நகலை பெற்று பரி சீலித்து பதிவு செய்யலாம். அதேபோன்று பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை யினை ரத்து செய்யும் ஆவணம், அடமானம்/ போக்கியம், D.O.T ஆகியவற்றின் ரசீது ஆவணங்கள், குத்தகை ஒப்படை ஆவணங்கள் ஆகியவை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப் படும்போது சான்றிட்ட நகலை பெற்று பரிசீலித்து பதிவு செய்யலாம். ப.து.த அலுவல கத்தில் நடைபெற்ற மாதாந்திர சீராய்வுக்கூட்டத்தின்போது அனைத்து ஆவணங்கள் தொடர்பாகவும் அசல் ஆவணத்தை சரிபார்த்து ஒளிவருடல் செய்யலாம் என மாவட்டப் பதிவாளர்கள் தெரிவித்த கருத்து ஏற்கப்பட்டதாக கூட்ட நிகழ்ச்சிக்குறிப்பு வரப்பெற்றது. இது தொடர்பாக பதிவு அலுவலர்கள் எழுத்து மூலமாக தெளிவுரை கோரிப்பெறாதவரை சரியான நடைமுறைகள் பின்பற்றுவது சாத்தியமில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 18.05.2019).

கேள்வி: தி பெண்டிகோஸ்டல் மிஷன் எனும் சபைக்காக அதன் தற்கால பாஸ்டர் என்ற முறையில் அதன் தற்கால தலைமை பாஸ்டர் என்ற முறையில் மேற்படி சபைக்கான சொத்தினை விற்பனையோ அல்லது பரிவர்த்தனையோ செய்யலாமா?

பதில்: சொத்;த கிரையம் பெற்ற ஆவணத்தில் மேற்படி சபையின் தற்கால தலைமை பாஸ்டர் மற்றும் பின்னிட்டு அப்பதவியில் வருபவருக்கும் என இருந்தால் தற் போதைய பாஸ்டர் கிரையம் (அ) பரிவர்த்தனை செய்யலாம். இந்து கோயில் / மடத் துக்கு சொந்தமான சொத்து முகம்மதிய அமைப்புக்கு சொந்தமான சொத்து இவற்றைப் பொறுத்த மட்டில்தான் தடையின்மைச்சான்றுடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண் டும். இது போன்று கிறிஸ்தவ நிறுவனங்களுக்கு சொந்தமான சொத்துக்கள் குறித்து தடையின்மைச் சான்று கோர வேண்டும் என ஆணைகள் ஏதுமில்லை. எனினும் தமிழ் நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட கிறிஸ்தவ அமைப்பாக இருந்தால் சங்கப் பதிவுச்சட்டப்படி செயல்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 26.06.2019).

கேள்வி: வாரிசு சான்று, இறப்பு சான்று உண்மை தன்மை பதிவின்போது வருவாய்த் துறையில் கோர வேண்டுமா? பதிவுச்சட்டத்தில் இது பற்றி ஏதும் உள்ளதா? போலி ஆவணம் தாக்கல் செய்து ஏமாற்றி பதிவு செய்தால் சார்பதிவாளர் மேற்கொள்ள வேண் டிய நடவடிக்கைகள் என்ன?

பதில்: வாரிசு சான்று, இறப்பு சான்று ஆகியவற்றின் நகல்கள் மட்டும் தாக்கல் செய் தால் அசலையும் பெற்று பரிசீலிக்க வேண்டும். அசல் சான்றுகள் முறையாக வழங்கப் பட்டுள்ளனவா என்பதை முழுமையாக பரிசீலித்து (சான்றில் எண், நாள், வருவாய் வட்டாட்சியர் ஒப்பம் தேதியுடன், Side initial, அலுவலக முத்திரை ஆகியவை உள்ள னவா என்பதை பரிசீலித்து சந்தேகம் எழுந்தால் மெய்த்தன்மை குறித்து நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். மெய்த்தன்மை கோர வேண்டும் என பதிவுச்சட்டம், பதிவு விதிகள், ப.து.த சுற்றறிக்கைகள் ஆகியவற்றில் ஏதுமில்லை என்றாலும் தவறான வாக்குமூலங் கள், தவறான ஆதாரங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் குற்ற வழக்கு மேற்கோள்ள பதிவுச் சட்டம், பதிவு விதிகள், நிலை ஆணைகளில் விவரிக்கப்பட்டுள்ள பதிவுச்சட்டத்தின் கீழான குற்றங்கள், முத்திரைச்சட்டத்தின் கீழான குற்றங்கள் போன்றவற்றையும் தண்

டனை விபரங்களையும் அலுவலக தகவல் பலகையில் பாதுமக்கள் பார்வையில் படும் படி விளம்பரப்படுத்தலாம். (கோ.செல்வநாதன். 17.07.2019).

கேள்வி: கிரையம் பெறும் நபருக்கு தமிழ் தெரியாது. விற்பனை செய்பவர் தமிழில் தான் ஆவணம் எழுத வேண்டு;ம் என்கிறார். எனவே ஆங்கிலத்தில் எழுதி அதன் தமிழ் மொழி யாக்கம் என எழுதினால் இரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் இரு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும் எனக்கூறுவது சரியா?

பதில்: ஆவணத்தில் தலைப்பு முதல் சொத்து விபரம் இறுதி வரை ஒவ்வொரு பத்தி யையும் (Para) ஆங்கிலம் மற்றும் தமிழில் தயாரித்து எழுதலாம். இவ்வாறான ஆவணத் திற்கு வகைப்பாட்டுக்குரிய ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். இரு மொழிகளாகக் கலந்து எழுதக்கூடாது என பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதி களில் தெரிவிக்கப்படவில்லை. ஆனால் சில சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் பதிவுத் துறையில் வரையறை செய்யப்பட்டுள்ள தமிழ், ஆங்கிலம் தவிர தெலுங்கு, கன்னடம், மலையாளம், உருது மொழிகளில் அந்தந்த பகுதிக்குரியதைத் தவிர்த்து வேற்று மொழி யில் எழுதப்பட்டால் பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். மேலும் மேலே குறிப்பிட்ட வாறான பகுதிகளில் பணிபுரியும் பதிவு அலுவலருக்கு ஆவணத்தில் உள்ள மொழி தெரி யாமல் இருந்தால் ஆங்கிலம்/தமிழ் மொழிபெயர்ப்புடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப் படாத நிலையிலும் ஆவணப்பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.07.2019).

கேள்வி: மனைவிக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து. அவர் இறந்துவிட்டார். கணவர் மற்றும் இரண்டு குழந்தைகள் வாரிசு. கணவர் மறுமணம் செய்து கொண்டார். இரண்டாவது மனைவிக்கு ஒரு குழந்தை வாரிசு. அந்த கணவர் தற்போது இறந்துவிட்டார். மனை விக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தில் கணவர் பாகத்தைப்பொறுத்து இரண்டாவது மனைவி யின் குழந்தைக்கு பங்கு உண்டா?

பதில்: சொத்துக்குரிய பெண் இறந்து விட்டதால் அவருடைய இரு மக்கள் மற்றும் கண வருக்கு வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்திய உரிமை உண்டு. அந்த கணவரும் இறந்து விட்ட நிலையில் அவருக்குரிய மூன்றில் ஒரு பங்கு சொத்தில் முதல் மனைவியின் இரு மக்களுக்கும் இரண்டாம் மனைவி மூலம் பிறந்த ஒரு குழந்தைக்கும் பாத்தியம் உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 07.08.2019).

கேள்வி: தமிழக சொத்து. எழுதிக்கொடுப்பவர் பெங்களூரில் வசிப்பதால் தன் மகனுக்கு பெங்களூரில் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது இந்த அதிகார ஆவணத்தை வைத்து முகவர் தமிழக சொத்து உள்ள சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யலாமா? தமிழக சொத்து குறித்து அமெரிக்காவில் உள்ள நபர் பெங்களூரில் உள்ள தன் தந்தைக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதி அமெரிக்க நோட்டரியால் அத்தாட்சி செய்து பெங்களூர் சார்பதிவகத்தில் தீர்வு (Adjudication) செய்துள்ளதை வைத்து தமிழகத் தில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பெங்களூரில் வசிப்பவர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்தபின் அதனடிப்படையில் தமிழ்நாட்டில் பதிவு செய்யலாம். கர்நாடகாவில் முதல்வருக்கு அடையாள அட்டை குறிக்கப்படவில்லையெனில் அசல் அட்டையினையும் தாக்கல் செய்ய வேண்டும். வழக்கம் போல சொத்துக்குரிய மூல அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்ய வேண்டும். அமெரிக்காவில் வசிப்பவர் சொத்து விபரம் குறிப்பிட்டு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு தமிழ்நாட்டில்தான் தீர்வு (Adjudication) செய்ய வேண்டும்.

சொத்து விபரத்துடன் இருந்தால் இந்தியாவில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று மாதத் திற்குள் தீர்வுக்கு தாக்கல் செய்ய கால அவகாசம் இருந்தால் பெங்களூரில் தீர்வு செய் ததை மீண்டும் தமிழ்நாட்டில் தீர்வு செய்யலாம். முதல்வரின் Life Certificate பெற வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன். 24.08.2019).

கேள்வி: A,B சகோதரர்கள் இருவருக்கும் 6.40 ஏக்கர் நிலம் கூட்டாக பாத்தியப்பட்டுள் ளது. இதில் தம்பியான B என்பவர் தனது பாதி பங்கான 3.20 ஏக்கர் நிலத்தை பொது வில் எனக்குறிப்பிட்டு C என்பவருக்கு விற்று விட்டார். இதனால் கோபமடைந்த A என்ப வர் வேண்டுமென்றோ அல்லது தெரியாமலோ 6.40 ஏக்கர் நிலத்தையும் D என்பவருக்கு விற்று விட்டார். பின் D என்பவர் E என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளார். இந்நிலை யில் விற்றுவிட்டார். C மற்றும் E இருவருக்குள் சமரசம்ஏற்பட்டு தலா 3.20 ஏக்கர் நான் கெல்லை குறிப்பிட்டு இ.மு. ச கூறு 45(b) ன் கீழான பாக ஆவணமாக எழுதலாமா?

பதில்: தம்பியானவர் பொதுவில் பாதி பங்கு என கிரையம் கொடுத்தபின் மொத்தம் 6.40 ஏக்கர் நிலத்தையும் அண்ணன் வேறு நபருக்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளதால் C யும் E யும் எல்லையிட்டு பாகம் என எழுதினாலும் பரிவர்த்தனை என்று தான் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 25.08.2019).

கேள்வி: சகோதரரின் மறைவுக்குப்பின் உறவுமுறையினர் பட்டா மாற்றாமல் உறவு முறைச்சான்றினை வைத்து சொத்தை விற்பனை செய்ய முடியுமா?

பதில்:வாரிசுசான்று பெற்றபின்னரே கிரையம் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன்.10.9.19).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் Founder of Trust மற்றும் மூன்று டிரஸ்டிகளை நீக்கி விட்டு புதிய Founder of Trust மற்றும் மூன்று டிரஸ்டிகள் சேர்ந்து ஒரு Amendment of Trust ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது நீக்கம் செய்யப்பட்ட Founder of Trust மற்றும் மூன்று டிரஸ்டிகள் சேர்ந்து மற்ற நபர்களை நீக்கம் செய்து Amendment of Trust ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்:முதல் ஆவணத்தில் Founder of Trust ஒருவர் மட்டுமே இருந்தால் அவர் கையொப்பம் இன்றி அவரை நீக்கம்செய்து பதிவு செய்ததே தவறு. எனவே தற்போது அவரை மீண்டும் சேர்க்கும் ஆவணத்தை அவர் கையொப்பத்துடன் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 10.09.2019).

கேள்வி: தந்தையால் எழுதி வைத்த உயில் ஆவணத்தில் தாய் எவ்வித வில்லங்க பரா தீனமின்றி அனுபவித்து வந்து அவரின் ஆயுளுக்குப்பின் மகன் அடைய வேண்டும் என உள்ளது. தற்போது தாய் அந்த மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு செய்யலாமா?

பதில்: உயிலில் குறிப்பிட்டுள்ள நிபந்தனைகளை மீற முடியாது. எனவே தாயார் உயி லின்படி சொத்தை அடைய வேண்டிய மகனுக்கும் செட்டில்மெண்டு செய்ய முடியாது. எனினும் தாயும் மகனும் சேர்ந்து வேறு நபருக்கு கிரையம் கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 10.09.2019).

கேள்வி: தாயாருக்கு தானசெட்டில்மெண்டாக கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தை தாயும் மகளும் சேர்ந்து கிரையம் செய்கின்றனர். தாயைப்பொறுத்து கிரையமாகவும் கிரைய ஆவணத்தில் சம்மந்தமில்லாத மகள் கையெழுத்து செய்வதால் அவரைப்பொறுத்து பினாமி விடுதலை எனவும் முடிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் மகள் கையெழுத்திடுவதைப் பொறுத்து விடுதலை வாசகத் திற்குரிய ஏதும் இல்லாதபோது விடுதலை எனக்கருத வழியில்லை. மேலும் கிரையத் திற்கு இ.மு.ச கூறு 23ன்கீழ் 7%முத்திரைத்தீர்வைக்குமேல் தீர்வை விதிக்க எந்த ஆணையும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 04.10.2019).

கேள்வி: A என்ற தந்தை தான் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தை தன் மூத்த மகனுக்கு தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். அதன் பின்னர் மூத்த மகன் திருமணமாகா மல் இறந்து விட்டார். வாரிசுரிமைச்சான்றுப்படி தந்தை, தாயார் மற்றும் ஒரு சகோதரன் உள்ளனர். இதன்பின்னர் தந்தையும் இறந்துவிட்டார். இந்நிலையில் சகோதரனுக்கு பங்கு உண்டா? தாயார் தற்போது உயிருடன் உள்ள மகனுக்கு முழுச்சொத்தையும் செட்டில் மெண்டாக எழுதலாமா? அல்லது பாதி சொத்தை மட்டும் எழுத வேண்டுமா?

பதில்: திருமணமாகாமல் இறந்துபோன இந்து ஆணின் சொத்துக்கு வாரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ல் கண்ட முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் பட்டியலில் கண்டுள்ளவர்களில் தாயார் மட்டுமே பாத்தியம் உடையவராகிறார். எனவே தாயாரால் இரண்டாம் மகனுக்கு சொத்து எழுதி வைக்கலாம். தந்தை உயிருடன் இருந்து சொத்தின் பட்டா இறந்து போனவரின் பெயருக்கு மாற்றம் செய்யப்படாமல் இருந்தால் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை ரத்து செய்து பின்னர் தந்தை மூலம் எழுதிப்பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 20.10.2019).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஒரு ஆவணத்தை நீதிமன்ற ஆணை யின் படி நடவடிக்கை முடியுமுன்னரே அசல் ஆவணம் திரும்ப வழங்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது இந்த ஆவணத்தை மூல ஆவணமாகக்கொண்டு ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் ஏற்கலாமா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் நடவடிக்கையில் உள்ள ஆவணத்தை மூல ஆவண மாகக் கொண்டு அடுத்த ஆவணம் பதிவுக்கு வரும் நிலையில் மு.ச பிரிவு47(A)(1)ன் கீழ் நடவடிக்கையில் உள்ள ஆவணம் உயர் நீதிமன்ற ஆணைப்படி திரும்ப அளிக்கப்பட் டிருந்தாலும் தனித்துணை ஆட்சியர்/ மாவட்ட வருவாய் அலுவலரால் இறுதி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆணையில் நிர்ணயம் செய்த மதிப்புக்கு வசூலிக்கப்பட வேண்டிய குறைவு முத்திரைத்தீர்வை, குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட பின் னரே பதிவுக்கு ஏற்கலாம். அவ்வாறு இறுதி ஆணை பிறப்பிக்கப்படாமலிருந்தால் சார் பதிவாளரால் பரிந்துரைக்கப்பட்ட மதிப்புக்கு உரிய குறைவு முத்திரைத்தீர்வையும் குறைவு பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தப்பட்டால் மட்டும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க லாம். ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்படாமலிருந்தால் Check Slip போட்டுக்கொடுக்க லாம். ஆனால் ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்பட்டிருந்தால் மு.ச பிரிவு47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பான நடவடிக்கை முடிவுற்று திரும்ப பெறப்படும் வரை தொடர்ந்து நிலுவையிலேயே வைத்திருக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 21.10.2019).

கேள்வி: A,B, என்ற இரண்டு சகோதரர்கள். A க்கு திருமணமாகி குழந்தை எதுவும் இல்லை. B க்கு திருமணமாகி மூன்று குழந்தைகள். A என்பவர் B யின் ஒரு மகனை வளர்த்து வந்தார். அவர் ஒரு சொத்து வாங்கி இருவர் பெயரிலும் பதிவுசெய்து சில ஆண்டுகளில் இறந்து விடுகிறார். இப்போது அந்த சொத்தை வளர்ப்பு மகன் அடைய முடியுமா?

பதில்: அந்த வளர்ப்பு மகனை அவர் தத்து எடுத்து தத்து ஆவணம் பதிவாகியிருந்தால் அதனை ஆதாரமாக காட்டி வாரிசு சான்று பெற்று சொத்தை அடையலாம். தத்து ஆவ ணம் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தால் அவரின் குடும்ப அட்டையில் மகன் எனக் குறிப்

பிட்டிருந்தால் அதை ஆதாரமாக காட்டி வாரிசு சான்று பெற்று சொத்தை அடையலாம். (கோ. செல்வநாதன். 24.10.2019).

கேள்வி: 2018 ல் தந்தை தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். 2019ல் செட்டில்மெண்டு எழுதிவாங்கிய மகன் தன் பெயரை மாற்றம் செய்து கெஜட் மூலம் விளம்பரம் செய்துள்ளார். தற்பொழுது மாற்றம் செய்த பெயருக்கு அடையாள அட்டை யினை மாற்றம் செய்து 2018 ல் எழுதிப்பெற்ற சொத்துக்குரிய மூல ஆவணத்தை வைப்பு செய்து D.O.T எழுதிக்கொடுத்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் செட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்திற்கு பிழைதிருத்தம் செய்ய வேண்டும் என சார்பதிவாளர் கூறுகிறார். இது சரியா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு எழுதிய தேதியில் பழைய பெயர்தான் இருந்தது என்பதாலும் பிழை ஏதும் இல்லையென்பதாலும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எழுதி பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசியமில்லை. செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்ற நபர் அதற்குப்பின் பெயர் மாற்றம் செய்து Gazatte ல் பிரசுரம் செய்த விபரத்தை D.O.T ஆவ ணத்தில் தெரிவித்தும் அதன் நகலை ஆவணத்துடன் இணைத்தும் பதிவு செய்தாலே போதுமானது. (கோ. செல்வநாதன். 29.10.2019).

கேள்வி: A,B கணவன் மனைவி. இருவருக்கும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை தங்கள் மகன் C க்கு உயில் (Joint Will) எழுதி வைத்துள்ளனர். இருவரின் ஆயுளுக்குப் பின்னர் தங்கள் மகன் C க்கு சொத்து சேரவேண்டும் என எழுதப்பட்டுள்ளது. A முதலில் இறந்து விடுகிறார். B உயிருடன் உள்ளார். தற்பொழுது C இறந்துவிட்டார். 1. A இறந்து விட்ட நிலையில் உயில் சொத்தில் பாதியை C அடைய உரிமை உடையவரா? 2. B இன்னும் உயிருடன் உள்ள நிலையில் அந்த உயில் இன்னும் அமலுக்கு வரவல்லை எனக் கருதலாமா? 3. B பொதுவில் பாதி பங்கை மட்டும் வேறு நபருக்கு எழுதி தர முடி யுமா? 4. B மட்டும் உயிலை ரத்து செய்ய இயலுமா? 5. இருவர் ஆயுளுக்குப்பின்னர் மகனுக்கு சேரவேண்டும் என்ற நிலையில் அந்த உயிலின் நிலை என்ன?

பதில்: இரு நபர்கள் சேர்ந்து எழுதி வைத்த உயில் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே நடைமுறைக்கு வரும். ஒருவர் இறந்தபின் உயிருடன் உள்ள மற்றவரால் அதனை ரத்து செய்யவோ (அ) மாற்றி அமைக்கவோ முடியாது. உயிலின் மூலம் பலனடைபவரான C திருமணமாகாமல் இறந்திருந்தாலும் (அ) திருமணமாகி மனைவி, மக்கள் என வாரிசு கள் எவருமின்றி இறந்திருந்தாலும் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி முதல் வகுப்பு வாரிசு தாரரான அவரது தாயார் B மட்டுமே சொத்துக்கு பாத்தியம் உடையவராகிறார். C என்ப வருக்கு மேற்படி தாயாரான B யைத் தவிர வாரிசுகள் இருந்தால் B என்பவர் இறக்கும் வரை உயிலில் கண்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து எதுவும் செய்ய முடியாது. (கோ. செல்வநாதன். 13.12.2019).

கேள்வி: A,B கணவன் மனைவி. இருவரும் தங்களின் சுயசம்பாத்திய சொத்தினை தங்கள் மகன் C க்கு உயில் எழுதி வைத்துள்ளனர். A முதலில் இறந்து விடுகிறார். B உயிருடன் இருக்கும் பொழுதே C இறந்து விடுகிறார். பின்னர் B ம் இறந்து விடுகிறார். தற்பொழுது உயில் வாசகத்தின் படி C யின் வாரிசுகள் மட்டும் அந்த சொத்தில் உரிமை கொண்டாடலாமா? அல்லது A,B யின் பிற வாரிசுகளுக்கும் உரிமை உள்ளதா?

பதில்: இவ்வழக்கில் C யின் வாரிசுகளுக்கு மட்டுமே சொத்தில் உரிமை உள்ளது. C இறந்தபின் B இறந்து விட்டாலும் உயிலின்படி , B யின் பிற வாரிசுகளுக்கு உரிமை இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 13.12.2019).

கேள்வி: பதிவுறா உயில். பட்டா மாற்றம் செய்ய இயலவில்லை. எனவே தற்பொழுது ஆவணம் பதிவு செய்ய வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: பட்டா மாற்றம் செய்ய இயலவில்லை என்பதற்காக பதிவு அலுவலர் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. இதுதான் கடைசி உயில் என பதிவு அலுவலர் (பதிவு விதி 69ன் கீழான உயில் விசாரணையை தவிர்த்து) முடிவு செய்ய அதிகாரமில்லை. எனவே நீதி மன்றத்தில் Probate செய்து ஆணை பெற்று வந்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 13.12.2019).

கேள்வி: தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்து. தந்தை இறந்துவிட்டார். முழு சொத்துக்கும் அவர் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்து கொண்டுவிட்டார். அவருக்கு உடன் பிறந்த சகோதர சகோதரிகள் உள்ளனர். இந்நிலையில் பட்டாவை வைத்துக் கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்து தரும்படி கோருகிறார். என்ன செய்வது?

பதில்: தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து கிரையம் பெற்றுள்ள நிலையில் தந்தை இறந்து விட்டதால் அவருடைய வாரிசுகள் அனைவருக்கும் பாதி பாக சொத்தில் உரிமை உள் ளது. பட்டா மாற்றம் செய்து பெற்றதாலேயே முழு சொத்துக்கும் உரிமை உடைய வர் எனக்கருத இயலாது. எனவே பட்டாவில் உள்ளவர் மட்டும் முழு சொத்தையுமோ (அல்லது) நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு பாதி பாகத்தையோ எழுதி தாக்கல் செய்வாரானால் தந்தையின் வாரிசு சான்று மற்றும் அதில் கண்டுள்ளவர்கள் அனைவராலும் ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2019).

கேள்வி: 3 நபர்களுக்கு தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை A என்ற நபருக்கு குத்தகைஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். தற்பொழுது A என்பவர் குத்தகை ஒப்படை எழுதிக்கொடுக்க சம்மதித்துள்ள போதிலும் 3 நபர்களில் ஒருவர் வர மறுக்கிறார் .ஆவ ணத்தில் பிதுராஜ்யமான சொத்து என்ற போதிலும் தனித்தனி சொத்து தான். இந்த பிரச்சினைக்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: குத்தகைக்கு சொத்தை எடுத்துக்கொண்டவரால் மட்டுமே குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட வேண்டும். எழுதிப் பெறுபவர்களாக 3 நபர்கள் பெயரை யும் குறிப்பிட்டு எழுதப்பட வேண்டும். சொத்து தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்டதாயிருந்து எப்பொழுது ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் அவர்கள் எழுதிக் கொடுத்தார்களோ அப்பொழுதே ஒருவர் சொத்தில் மற்றவர்களுக்கு உரிமை ஏற்பட்டதாக (சிக்கல்) உருவாகிவிட்டது என்று கூறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 23.12.2019).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட கெடு முடிவடைந்துவிட்ட நிலையில் அதனை ரத்து செய்யாமல் வேறொரு நபருக்கு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட கெடு முடிவடைந்து பின்னர் மூன்று ஆண்டு கள் கடந்து இருந்தால் அந்த கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யப்படாத நிலை யில் சொத்தின் உரிமையாளர் எந்த ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்ய லாம். (கோ. செல்வநாதன். 23.12.2019).

கேள்வி: கம்பெனி பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்துக்கள். கம்பெனி சில ஆண்டு களாக செயல்பாட்டில் இல்லாததால் கம்பெனியின் பங்குதாரர்களான இஸ்லாமிய குடும் பத்தைச் சேர்ந்த தாயும் மகனும் கட்டிடம் நீங்கலாக A,B இரு ஷெடியூல்களாக அடி மனையை மட்டும் பிரித்துக்கொள்கிறார்கள். மேற்படி ஆவணத்தின் தன்மை என்ன? கட்டிடம் நீங்கலாக அடி மனையை மட்டும் பிரிக்க இயலுமா?

பதில்: கம்பெனி பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்தை பங்குதாரர்களான முஸ்லீம் தாயும் மகனும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும்போது இ.மு.ச கூறு 45(b) ன் கீழான பாகமாக வகைப்படுத்தப்படவேண்டும். அடிமனையுடன் கட்டிடத்தையும் சேர்த்தே பாகம் பிரித்துக் கொள்ள வேண்டும். அடிமனை மட்டும் ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டு தாக்கலானால் களப் பணி மேற்கொண்டு கட்டிட மதிப்பை மட்டும் கணக்கிட்டு இ.மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64ன் உண்மை விபரங்களை தெரிவிக்க மறைத்த காரணத்திற்காக நிலை ஆணை 744 ன் கீழ் ஆவணதாரர்கள், சாட்சிகள், ஆவணம் தயாரித்தவர் ஆகியோரிடம் வாக்குமூலம் பெற்று அசல் ஆவணம், ஆவண நகல் , வாக்குமூல நகல்கள் , ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு வழிகாட்டி வடிப்பு, களப்பணியின் போது கண்டறியப்பட்ட மதிப்பு குறித்து கணக்கீட்டுத் தாள் நகல் ஆகியவற்றை மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பவேண்டும். அத்துடன் ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் மதிப்புக்குறைவுக்காக சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற் கொள்ளப்பட்டமைக்கான குறிப்பினை சேர்க்கவேண்டும்.(கோ. செல்வநாதன். 24.12.2019).

கேள்வி: ஒரு நபர் வெளிநாடு செல்லுமுன் தனது தனது சகோதரிக்கு பொது அதிகாரம் எழுதி பதிவு செய்து கொடுத்துள்ளார். அதில் சொத்து விபரத்தில் ஒரு பிழை உள்ளது. தற்போது அந்த பொது அதிகார ஆவணத்தை வைத்து அவரது சகோதரி தனக்காகவும் பொதுஅதிகார முகவராகவும் சரியான சொத்து விபரத்தை குறிப்பிட்டு கிரையம் கொடுத்து விட்டு தனது சகோதரன் வெளிநாட்டில் இருந்து வந்தபிறகு சம்மதப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுப்பதாக குறிப்பிட்டு கிரையம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: அயல் நாட்டில் வசிக்கும் ஒருவர் எழுதிக்கொடுத்து அத்தாட்சி செய்யப்பட்டு இந்தியாவில் முதன்முதலில் பெறப்பட்ட 3 மாத காலத்திற்குள் தீர்வு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தில் தவறுகள் இருந்தாலும் (அ) இந்தியாவில் இருக்கும்போது எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தில் தவறுகள் இருந்தாலும் அந்த பிழை (அ) பிழைகளை திருத்தம் செய்வதாக பொது அதிகார ஆவ ணத்திற்கு பிழை திருத்தல் என எழுதிக்கொடுத்து உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சி செய் யப்பட்டு அது இந்தியாவில் பெறப்பட்ட 3 மாத காலத்திற்குள் தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட வேண்டும். இவ்வாறு திருத்தம் செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தின் அடிப் படையிலேயே முகவர் சரியான சொத்தைக் குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க லாம். முதல்வரின் Life Certificate ம் பெறப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 26.12.2019).

கேள்வி: தாயாரால் தன் இரு மகன்களுக்கு எழுதி வைத்த உயில் ஆவணத்தில் அசல் ஆவணம் மூத்த மகன் வசமும் பிரதி ஆவணம் இளைய மகன் வசமும் இருந்துவர வேண்டியது என்று குறிப்பிட்டு அசல் ஆவணம் மட்டும் பதிவு செய்யப்பட்டுவிட்டது. பிரதி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை. இந்த தவறினை எவ்வாறு சரிசெய்வது?

பதில்: பதிவுசெய்ய விடுபட்டுப்போன பிரதி ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது. உயில் எழுதி வைத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட உயிலை ரத்து செய்து விட்டு மீண்டும் புதியதாக அசல் மற்றும் பிரதியுடன் உயில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.01.2020).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணங்களில் கிரையம், அடமானம் போன்ற ஆவணங்களில் கையெழுத்து இட அதிகாரம் அளிக்கிறேன் என்ற பொதுவான வாசகம் உள்ளது. இந்த பொது அதிகார ஆவணத்தை வைத்து எழுதப்படும்அனைத்து விதமான ஆவணங் கள் பாகம், விடுதலை, ரசீது போன்ற ஆவணங்களுக்கும் இதை பதிவு அலுவலர்கள் ஏற்றுக் கொள்வதால் பிற்காலத்தில் பதிவு அலுவலர்களுக்கு பாதிப்பு உண்டா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணத்தில் கிரையம், அடமானம் போன்ற அனைத்து வகை ஆவணங்களும் எழுதிக்கொடுக்கலாம் என்றோ (அ) இச்சொத்து சம்மந்தமாக தாங்கள் செய்யும் அனைத்து காரியங்களையும் நானே செய்ததாக ஒப்புக்கொள்கிறேன் என்பது போன்ற வாசகங்கள் இருந்தால் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 19.01.2020).

கேள்வி: கிராம நிர்வாக அலுவலர் அளித்த வாரிசு சான்றை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு விதி 69 ன்கீழான உயில் விசாரணைக்காக பலனடைபவரால் உயில் ஆவ ணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது வட்டாட்சியரிடம் வாரிசுரிமைச்சான்று பெற்று தாக் கல் செய்யப்படுவதற்கு முன் கிராம நிர்வாக அலுவலரிடம் வாரிசுதாரர்கள் பட்டியல் என பெற்று தாக்கல் செய்யலாம். அதைத்தவிர்த்து வேறு எந்த நிலையிலும் வாரிசு சான்று V.A.O விடம் பெற்று ஆவணம் பதிவு செய்ய வழிவகை இல்லை. (கோ.செல்வ நாதன். 09.02.2020).

கேள்வி: ஒரு சொத்து தனி நபரிடம் 1972 ஆம் ஆண்டில் அடமானம் வைக்கப்பட்டுள் ளது. தற்போது ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யாமல் பாக ஆவணமாக எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா? ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் நபர் இறந்து விட்டார். அவருடைய வாரிசுகள் எவரும் இல்லை. என்ன செய்வது?

பதில்: அடமானம் (அ) போக்கிய ஆவணத்திற்கு ரசீது ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டுமென்ற கட்டாயமில்லை. தற்பொழுது எழுதும் ஆவணத்திலேயே அட மானம் வைக்கப்பெற்ற விபரமும் அது பைசல் செய்யப்பட்ட விபரமும் தெரிவித்தால் போதும். (கோ.செல்வநாதன். 13.02.2020).

கேள்வி:ஒரு சீட்டு நிறுவனத்தில் 1996 ஆம் ஆண்டில் அடமானம்வைக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது அந்த சீட்டு நிறுவனம் மூடப்பட்டு விட்டது. அந்த அடமான ஆவணத்தை எவ்வாறு ரத்து செய்வது?

பதில்: அடமானம் வைத்து 23 ஆண்டுகள் நிறைவடைந்துள்ள நிலையில் அடுத்து வரும் ஆவணத்தில் இவ்விபரம் தெரிவித்து மேற்படி நிறுவனம் மூடப்பட்ட விபரத்தையும் தெரிவி;த்து எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.02.2020).

கேள்வி: Addendum என்ற தலைப்பில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: Addendum என்பதற்கு நூல் (புத்தகம்) பிற்சேர்க்கை என பொருள் உள்ளது. இந்த தலைப்பிட்டு ஒரு நூலுக்குரிய தலைப்பு அல்லது உள்ளடக்கங்கள் போன்றவற்றை காப்புரிமை பெற வேண்டுமெனில் பதிவுத்துறையில் இடமில்லை. இத்தகைய தலைப் பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்வதால் காப்புரிமை போன்று உரிமை கோர இயலாது. இவ் வாவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.02.2020).

கேள்வி: மகன் தந்தைக்கு சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் என் பெயரில் சொத்து வாங்கவும் என் பெயரில் உள்ள சொத்துக்களை விற்பனை செய்யவும் என்ற வாசகத்துடன் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது முகவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கலானால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: வெளிநாட்டில் பணிபுரிய செல்லும் (அ) வெளிநாட்டில் பணிபுரியும் ஒருவர் தன் பெயரில் சொத்து வாங்குவதற்கு சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் தன் குடும்ப உறுப்பினருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். ஏற்கனவே தன்பெயரில் உள்ள சொத்தை விற்பனை செய்ய அதிகாரம் அளிக்கும்பொழுது சொத்துவிபரம் குறிப்பிட்டே எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். எனவே இவ்வழக்கில் முதல்வர் பெயரில் அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் கிரையம் பெற்ற சொத்து விற்பனை செய்யப்படுமாயின் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். ஏற்கனவே முதல்வர் பெயரில் உள்ள சொத்து சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் எனில் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.02.2020).

கேள்வி: Curator guardian க்குபெற வேண்டிய ஆவணங்கள் மற்றும் நடைமுறை என்ன?

பதில்: பொதுவாக ஒரு மைனருக்கு Natural guardian ஆக தாய், தந்தை இல்லாமல் வேறு நபர்கள் கார்டியன் என குறிப்பிட்டு எழுதும்போது எந்த ஆதாரத்தையும் கோருவதில்லையே. அதேபோன்று தன்னிலை அறியாதவர்களுக்கு/பைத்தியக்காரனுக்கு/புத்தி சுவாதீனமில்லாதவருக்கு Curator guardian ஆக தாய், தந்தை, கணவர் , மனைவி என்ற முறையினர் வரும்போது எவ்வித ஆதாரமும் கோர வேண்டியதில்லை. Curator guardian என்பதற்கு ஆதாரம் பெற்றுதான் ஆவணம் பதிவு செய்யவேண்டுமென்று பதிவுச்சட்டம் /பதிவு விதிகள்/நிலை ஆணைகள்/ ப.து.த ஆணைகள் எதுவுமில்லை. ஆனால் தாய், தந்தை, கணவர் , மனைவி என யாரும் இல்லாதபோது சகோதரன்/சகோதரி /வேறு நபர்கள் நீதிமன்ற ஆணை பெற்று Curator guardian ஆக ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். புத்தி சுவாதீனமில்லாதவருக்கு/பைத்தியக்காரனாக/மூடனாக உள்ளவருக்கு தாய், தந்தை எவருமில்லாத நிலையில் வாரிசு சான்றிலோ (அ) நீதிமன்ற ஆணையிலோ இவருடன் ஒரேயொரு சகோதரன்/சகோதரி இருப்பதாக தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் நீதிமன்ற ஆணையும் தேவையில்லை எனக்கூறலாம். Natural guardian ஆக இருப்பவர் Curator guardian என்ற முறையில் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு நீதிமன்ற ஆணை தேவையென்று Check slip உடன் திருப்பிக்கொடுப்பதோ (அ) வேறு காரணமில்லாமல் Curator guardian என்று எழுதிக்கொடுத்துள்ளதாலேயே நிலுவை வைப்பதோ பதிவு அலுவலர்களுக்குத்தான் சங்கடத்தை ஏற்படுத்தும். Guardianship Act ல் Curator guardian ஆக வருபவர்களுக்கு நீதிமன்ற ஆணை வேண்டுமா என்பது எனக்கு தெரியாது. மேலும் Guardianship Act பற்றி பதிவுத்துறைத் தேர்வில் ஒரு பாடமாகவும் இடம்பெறவில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 02.03.2020 & 01.07.2021).

கேள்வி: 1991ல் A,B,C என்ற மூன்று சகோரர்களுக்கும் நன்கொடை மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை 2009 ல் D என்ற தனி நபருக்கு மூன்று சகோதரர்களும் கிரையம் கொடுத்து விட்டனர். மேற்படி அதே சொத்தையே 2010 ல் A,B சேர்ந்து C என்பவருக்கு விடுதலை கொடுத்துள்ளனர். தற்பொழுது D என்பவர் கிரையம் கொடுக்கலாமா?

பதில்: 2009 ம் ஆண்டு ஆவணப்படி D என்பவருக்கும் 2010 ம் ஆண்டு ஆவணப்படி C என்பவருக்கும் ஒரே சொத்து பாத்தியம் என உள்ளதால் எந்த ஒருவரும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது. D மட்டும் கிரையம் கொடுப்பதற்கு முன் C யிடமிருந்து விடுதலை ஆவணம் ((மு.ச கூறு 55C படி 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை

1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் மொத்த சொத்துக்கும்) எழுதிப்பெற்ற பின்னரே ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.03.2020).

கேள்வி: ஏற்கனவே 0.61 செண்டில் மனைப்பிரிவு அமைக்கவேண்டி பஞ்சாயத்துக்கு ரோடு ஒப்படை செய்யப்பட்டுள்ளது. இருப்பினும் மனைகள் விற்பனை செய்யவில்லை. மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. தற்போது 0.50 செண்ட்டை விவசாய நிலமாக பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: ரோடு ஒப்படைக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் மனைப்பரிவின் இடையில் உள்ள ரோட்டின் நீளம், அகலம், பரப்பு ஆகியவற்றுடன் நான்கெல்லைகளில் மனைகளின் எண்களும் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கக்கூடும். எனவே தற்பொழுது அங்கீகாரம் பெறாமல் பதிவு செய்ய வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 02.04.2020).

கேள்வி: ஒரு மனைப்பிரிவை ஏற்படுத்தியவர் உள்ளாட்சித்துறைக்கு ரோடுகளை ஒப் படைக்கவில்லை. அவர் எங்கிருக்கிறார் என்ற விபரமும் தெரியவில்லை. மனைகளாக கிரையம் பெற்ற அனைவரும் சேர்ந்து தங்களுக்கு ஏற்பட்ட ரோடு பாத்தியத்தை தான மாக எழுதித்தரலாமா?

பதில்: மனைப்பிரிவில் உள்ள ரோட்டினை மனைப்பிரிவு விற்பனையாளர்தான் உள்ளாட் சித்துறைக்கு எழுதிக்கொடுக்க இயலும். ஏனெனில் ரோடு உள்ள சொத்து அடங்கிய மூல ஆவணம் அவர் பெயரில் இருக்கும் என்பதே. இதற்கான தீர்வு அனைத்து மனைகளை கிரையம் பெற்றவர்கள் தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் சங்கம் ஏற்படுத்தி அச்சங் கத்தின் சார்பில் ப.து.த வுக்கோ (அ) அரசுக்கோ மனு செய்து அனுமதி பெற்று ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன்.03.08.2020).

கேள்வி: தாய் தந்தை இருவரும் மகனுக்கு எழுதித்தரும் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவ ணம். முத்திரைத்தாள் எழுதிப்பெறுபவர் பெயரில் இருக்கலாமா? எழுதித்தரும் தாயார் தாக்கல் செய்து பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தியுள்ளார் . எழுதிப்பெறும் நபர் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்து தனது பெயரில் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தலாமா? தாக்கல் செய்பவர் என அவரின் புகைப்படம் எடுக்கலாமா? ஆவணத்தை எழுதிப்பெறுபவர் திரும்பப் பெற லாமா? இதற்கு முத்திரைத்திர்வை மாறுபடுமா?

பதில்:1. உயில் ஆவணம் (முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டாலும்), அதிகார ஆவணம், தானம் நீங்கலாக மற்றவகை ஆவணங்களுக்கான முத்திரைத்தாட்கள் எழுதிக்கொடுப்ப வர் , எழுதிப்பெறுபவர் பெயரில் இருக்கலாம். 2.மேலே விவரிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் நீங்கலாக மற்றவற்றிற்கு பதிவுக்கட்டணம் எழுதிக்கொடுப்பவர், எழுதிப்பெறுபவர் செலுத்தி ஆவணம் தாக்கல் செய்யலாம். 3. உயில் ஆவணம் நீங்கலாக மற்றவகை ஆவணங்களை எழுதிப்பெறுபவரும் திரும்ப பெற்றுச்செல்லலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.08.2020).

கேள்வி: நிலமாக இருந்த பூர்வீக சொத்து. 2012ல் மனையாக அதிகார ஆவணம் பெறப் பட்டு மனையாக விற்று வந்தனர். தற்போது முதல்வர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய வாரிசுகளிடமிருந்து அதிகாரம் பெற்று மனையாக பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் ஏற்கலாமா?

பதில்: விவசாய நிலமாகவோ (அ) மொத்தமாக ஒரு அதிகளவு பரப்பினை மனையிட மாகவோ பாகப்பத்திரம் மூலம் அடையப்பெற்றவர் அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவு

களாக்கியோ (அ) மனைகளாக பிரித்து விற்பனை செய்யவோ அதிகார ஆவணம் 21.10.2016-க்கு முன் கொடுத்திருந்து விற்ற மனைகள் போக விற்காத மனைகளைப் பொறுத்து ஏற்கனவே அதிகாரம் கொடுத்த முதல்வர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய வாரிசுகள் அதிகார ஆவணத்தின் மூலம் மனையிடமாக பதிவு செய்ய இயலாது. ஏனெனில் மனையாக விற்கப்போகும்(ஆவணத்தில் கண்ட) சொத்து நடைமுறையில் இல்லாத அதிகார ஆவணம் நீங்கலாக முன்பதிவு செய்யப்படாததே காரணமாகும். அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து முதல்வர் (அ) முகவர் இறப்புக்குப்பின் அந்த ஆவணமே செல்லாது. செல்லாத ஆவணத்தை முன்பதிவு ஆவணமாகக்கொண்டு மனையாக பதிவு செய்ய இயலாது. எனினும் இதுகுறித்து ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரிப் பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன்.12.08.2020).

கேள்வி: ஒருவர் ஒரு மனைப்பிரிவில் 10 மனைகளை கிரையம்பெற்று ஐந்து மனைகளை வங்கியில் M.O.D வைத்துள்ளார். தற்போது மீதமுள்ள ஐந்து மனைகளை விற்பனை செய்ய உள்ளார். அதற்கு அசல் ஆவணம் இல்லை. நகலை வைத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அசல் ஆவணம் வங்கியில் உள்ளது என (ஆவண எண்ணைக்குறிப்பிட்டு) சான்று பெற்று ஆவணப்பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன்.12.08.2020).

கேள்வி: ஒரு உயில் ஆவணத்தில் சர்வே எண் 100/1 0.30 செண்டு என குறிப்pபட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எழுதிவைத்தவர் இறப்புக்குப்பின் பலனடைவர் அளந்து பார்க்கும்போது சர்வே எண் 100/1ல் 0.10 செண்டும் 100/ 2 ல் 0. 20 செண்டும் உள்ளதாக தெரிகிறது. இதனை எவ்வாறு உறுதிப்படுத்துவது?

பதில்: உயில் ஆவணத்தில் முன்பதிவு ஆவண விபரங்கள் ஏதேனும் குறிக்கப்பட்டிருந்தால் (அ) அவரது பெயரில் நில உடமைப்பதிவேடு (பட்டா புத்தகம்) போன்று ஏதேனும் இருந்தால் அவற்றை ஆதாரமாக வைத்து, உயிலின் மூலம் பலனடைவர் Affidavit ஆவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவுசெய்து பட்டா மாற்றம்/ உட்பிரிவு செய்து பட்டா மாற்றம் செய்துபெறலாம். இதைத்தவிர வேறு வழிகள் இருப்பதாக தெரியவில்லை. (கோ. செல்வநாதன்.14.08.2020).

கேள்வி: ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை 2015ம் ஆண்டில் 6 மாத கெடு குறிப்பிட்டு எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. கெடு முடிவடைந்த நிலையில் இதுவரை ரத்தும் செய்யப்படவில்லை. அந்த உடன்படிக்கை செல்லுமா? சொத்தின் உரிமையாளர் ஆவணம் எழுதி வந்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்ட கெடு முடிவடைந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் கிரையம் பெற உடன்படிக்கை செய்து கொண்டவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுக்கலாம். அதன்பின் அவருக்கு வழக்கு தொடுக்கும் உரிமையும் இல்லை. கெடு முடிந்தும் அது ரத்து செய்யப்படவில்லை என்றாலும் அட்டவணையில் இடம் பெற்ற பதிவுகளை நீக்க முடியாது என்பதால் வில்லங்க சான்றில் தொடர்ந்து பிரதிபலிக்கும். விற்பவரும் வாங்குபவரும் ஆவண எழுத்தரும் பதிவு அலுவலரும் இதனை புரிந்து செயல்படலாம். (கோ. செல்வநாதன்.16.08.2020).

கேள்வி: கடன் பெற்றதற்காக ஒருவர் வசம் அசல் ஆவணம் கொடுத்து உள்ளார்கள். அதன்பின்னர் அந்த நபருக்கு தெரியாமல் ஆவணம் தொலைந்துவிட்டது என்று கூறி அனைத்து சான்றிதழ் பெற்று வேறு ஒருவருக்கு விற்பனை செய்து உள்ளனர். தற்போது அசல் அவணம் வைத்திருப்பவர் எப்படி வழக்கு பதிவு செய்வது?

பதில்: அடமானம் (அ) போக்கியம் (அ) M.O.D ஆக எழுதிப்பெறாமல் வேறு வகையில் (புரோ நோட்டு) கடன் கொடுத்ததற்காக சொத்தின் உரிமையாளரின் அசல் ஆவணத்தை தம்மிடம் உள்ளதென்பதற்காக வழக்கு தொடுக்க முடியாது. அசல் ஆவணம் தொலைந்து போனது குறித்து செய்தித்தாளில் விளம்பரம் செய்திருப்பின் அப்பொழுது எதுவும் சொல் லாமல் வழக்கு தொடுத்தால் எதிர்விளைவுகள் ஏற்படக்கூடும். (கோ. செல்வநாதன். 19.08.2020).

கேள்வி: பூர்வீக சொத்தைப்பொறுத்து ஆவணத்தை பரிசீலிக்க எத்தனை ஆண்டுகளுக் கான வில்லங்க சான்று பரிசீலனைக்கு பெறப்பட வேண்டும்?

பதில்: மூல ஆவணம் (அ) ஆவணங்கள் குறிக்கப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணங்கள் பதிவு தேதியிலிருந்து வில்லங்கம் பரிசீலித்தால் போதுமானது. முன் ஆவணங்கள் எதுவுமில் லாமலிருந்தால் R.H Period முதல் பரிசீலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.08.2020).

கேள்வி: மனநிலை சரியில்லாதவரைப்பொறுத்து யார் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பது? ஒரு ஆவணத்தை மாவட்டப்பதிவாளர் தன்னிச்சையாக செல்லாத ஆவணம் என அறி விக்க முடியுமா?

பதில்: மனநிலை சரியில்லாதவருக்கு Curator Guardian என தந்தை (அ) தாய் (அ) மனைவி ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு எழுதிக்கொடுக்கலாம். மேற்கண்ட உறவுமுறை யினர் இல்லாதபட்சத்தில் சகோதரன் (அ) சகோதரி (அ) மகன் (அ) மகள் என ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் இருந்தால் நீதிமன்ற ஆணை பெற்று செயல்படலாம்.

எந்த ஆவணத்தையும் செல்லாது (அ) செல்லத்தகாதது என அறிவிக்க மாவட்டப்பதி வாளருக்கு அதிகாரம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன்.08.09.2020).

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு குத்தகை காலமும் முடிந்து விட் டது. எழுதிவாங்கியவர் இறந்து விட்டார். அவருடைய வாரிசுகளும் வர மறுக்கின்றனர். தற்போது சொத்தின் உரிமையாளர் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியுமா? அவ்வாறு எழுதப் படும் ஆவணத்தில் குத்தகை பற்றிய விபரம் தெரிவிக்க வேண்டுமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை கெடு முடிவுற்றதாலும் குத்தகை நீட்டிப்பு (அ) புதுப் பித்தல் ஏதும் செய்யப்படாததாலும் சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவ ணத்தை பதிவு செய்யலாம். சொத்து உரிமையாளரின் சுவாதீனத்திலேயே இருந்தால் குத்தகை பற்றிய விவரத்தினை தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 16.09.2020).

கேள்வி: ஒரு சொத்தை 2010ல் ஈடு வைக்கப்பட்டு பைசல் ஆன விபரம் பதிவாகாத நிலையில் இரு கிரைய ஆவணங்களை பதிவு செய்து விட்டனர். ஈடு வாங்கிய நபர் தற்போது கிரைய ஆவணங்களை ரத்து செய்யக்கோரியுள்ளார். ஈடு உள்ளபோதே சார் பதிவாளர் பதிவு செய்தது சரியா? சார்பதிவாளருக்கு சட்ட சிக்கல் ஏதேனும் வருமா?

பதில்: ஈடு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு வரவு ரசீது பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முடியாது என பதிவு அலுவலர் மறுக்க ஆணை ஏதும் இல்லை. அதேபோன்று அடமானப்பதிவு உள்ள நிலையில் அதே சொத்தை உரிமையாளரால் எந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்திருந்தாலும் அதனை ரத்து செய்யவும் முடியாது. ஈடு ஆவணத்தின் மூலம் கடன் கொடுத்தவர் நீதி மன்றத்தில் தான் வழக்கு தொடுக்கலாம். இதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 18.09.2020).

கேள்வி: டிரஸ்ட் சொத்தை விற்பனை செய்ய பார்க்க வேண்டியவை எவை?

பதில்: முதலில் பதிவு செய்யப்பட்ட டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் (அ) அதன் பிறகு பதிவு செய் யப்பட்ட ஆவணங்களிலோ டிரஸ்டுக்கு சொந்தமான சொத்தை விற்பது பற்றி வாசகம் இருக்குமாயின் அதன்படி கிரையம் செய்யப்படுகிறதா என்று பரிசீலிக்க வேண்டும். ஆவண வாசகத்தில் கிரையம் செய்வது பற்றி எதுவும் இல்லாமலிருந்தாலும் பரவா யில்லை. எந்த காரத்திலும் விற்பனை செய்யக்கூடாது என இருந்தால் நீதிமன்ற அனுமதி பெற்ற பின்னரே கிரையம் கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 26.09.2020).

கேள்வி: முன் ஆவணத்தில் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிடவில்லை. தற்போது நான் கெல்லைகள் குறிப்பிட்டு கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யயப்படுகிறது. நான்கெல்லை களுக்காக V.A.O விடமிருந்து பெற்ற சான்று இணைக்கப்படுகிறது. இதை பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரே துணை ஆவணம் (அ) பிழை திருத்தல் எழுதிக் கொடுக்காமல் அட்டவணை செய்யும் காரியத்திற்காக V.A.O கொடுக்கும் சான்றை இணைத்து பதிவு செய்ய பதிவு விதிகளோ (அ) ப.து.த ஆணைகளோ ஏதுமில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 09.10.2020).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டியில் அரசு நிலம் என்றுள்ளது. அரசு மீன் வளத்துறை இயக்குனர் இந்த சர்வே எண்ணில் உள்ள ஆற்றில் மீன் பிடிக்க குத்தகை ஆவணம் ஒரு தனி நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கிறார். இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆற்றில் மீன் பிடிக்க அரசு மீன் வளத்துறை இயக்குனர் தனி நபருக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் குத்தகை ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இதற்கு வழிகாட்டியில் மதிப்பு இருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. இவ்வாவணம் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 13.10.2020).

கேள்வி: குத்தகை ஆவணத்தை ரத்து செய்யாமல் கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் ஏற்கலாமா?

பதில்: குத்தகை கெடு முடிந்த பின்னர் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வில்லை என்றாலும் சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம்.அடமானக்கடன் வரவு ரசீது ஆவணம் / குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யக்கூடாது என்று ப.து.த ஆணை ஏதும் இல்லை. எனினும் குத்தகை ஆவ ணத்தில் கட்டிடம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என்ற அபிவிருத்திக்குரிய வாசகம் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.10.2020).

கேள்வி: ஒரு குடும்பத்தில் ஆவணமே இல்லாமல் உள்ள சொத்துக்கு வட்டாட்சியரிடம் பூர்வீக அடிப்படையில் பாத்தியப்பட்ட புலத்தணிக்கை செய்யப்பட்டு நில உரிமைச் சான்று வழங்கப்பட்டதை வைத்து ஆவணம் பதிவிற்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பூர்வீக சொத்தாக இருந்து ஆவணம் ஏதும் இல்லாத நிலையில் வருவாய்த்துறை பட்டா, விளைநிலமாக இருப்பின் தீர்வை செலுத்திய அசல் ரசீது ஆகியவை இன்றி ஆவணம் பதிவுசெய்ய இயலாது. வட்டாட்சியரிடம் நிலஉரிமைச்சான்று பெற்று பதிவு செய்யலாம் என ப.து.த ஆணை இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 25.10.2020).

கேள்வி: ஒரு நத்தம் பட்டாவில் காலிமனை என்றுள்ளது. யாருக்கு உரிமையானது என்று குறிப்பிடப்படவில்லை.அந்த மனையில் வீடு கட்டி அனுபவித்து வருகிறார் மூல ஆவணமும் இல்லை. வில்லங்க சான்றிலும் பதிவுகளும் இல்லை. V.A.O அனுபவ சான்று அளித்துள்ளார். இதனை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்துக்கு மூல ஆவணம் இல்லாத நிலையில் பட்டா அவர் பெயருக்கு பெற்று வந்தால் தான் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். V.A.O வால் அனுபவ சான்று கொடுக்க இயலும் போது பட்டா பெறுவதில் அதிக சிரமம் இருக்காது. (கோ. செல்வநாதன். 29.10.2020).

கேள்வி: ஒரு நத்தம் பட்டாவில் 1000 சதுர மீட்டர் உள்ளது. ஆவணத்தில் 1400 சதுர மீட்டர் உள்ளது . எந்த பரப்பினை குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதுவது?

பதில்: பட்டாவில் உள்ள பரப்பை விட ஆவணத்தில் உள்ள பரப்பு கூடுதலாக இருந்தால் ஆவணப்படியான பரப்புக்குரிய மதிப்பிட்டு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்யலாம். ஆனால் எழுதி வாங்குபவருக்கு ஏற்களவே உள்ள பட்டா படியான பரப்பினை மட்டுமே மாற்றம் செய்ய இயலும். மேலும் வழக்குஎன்று வந்தாலும் பட்டாபடியான பரப்பினை மட்டுமே உரிமை கொண்டாட முடியும். இந்நிலையினை தவிர்க்க முதலிலேயே பட்டாவில் திருத்தம் மேற்கொள்ள நடவடிக்கை எடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 18.12.2020).

கேள்வி: 2009ம் ஆண்டில் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் தற்போது பதிவுக்கு வந்தால் (நீதிமன்ற நடவடிக்கை மூலம்) முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வாறு வசூலிப்பது?

பதில்: 2009ல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு அவரால் பதிவு மறுக்கப்பட்டு அதன்மீது மாப/ நீதிமன்றத்தில் முறையீடு செய்து இவ்வாவணத்தை பதிவு செய்ய நீதிமன்றம் ஆணையிட்டால் தான் பதிவு செய்ய பதிவுச்சட்டம் வழிவகை செய்கிறது. அவ்வாறில்லாத ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. சார்பதிவகத்தில் ஏற்கனவே தாக்கல் செய்யப்படாத ஆவணத்தை பதிவு செய்ய நீதிமன்றம் ஆணையிட்டாலும் பதிவுச்சட்டப்படி பதிவு செய்ய இயலாது என்ற விபரத்தை நீதிமன்றத்துக்கு தெரிவித்துவிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 24.12.2020).

கேள்வி: ஒரு மதிப்பிடாத உயில் ஆவணம் எழுதி நோட்டரி பப்ளிக் ஆல் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டுள்ளது. அதனடிப்படையில் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில் Notary Public அத்தாட்சி செய்த ஆவணமும் பதிவு செய்யப்படாததற்கு சமமே. உயில் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும் கடைசி உயில்தான் நடைமுறைக்கு வரும். இது கடைசி உயில் என முடிவு செய்து மூல

ஆவண ஆதாரமாக குறிப்பிட பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரமில்லை. எனவே பட்டா மாற்றம் செய்தோ (அ) நீதிமன்றத்தில் Probate செய்தோ வந்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.01.2021).

கேள்வி: ஒருவர் தன்னுடைய சொத்துக்களை குத்தகைக்கு விட்டுள்ளார். குத்தகை காலம் முடிவடையவில்லை. சொத்தின் உரிமையாளர் தன்னுடைய மகன்களுக்கு மேற் கண்ட சொத்துக்களை செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்கலாமா?

பதில்: குத்தகைக்கு விடப்பட்ட சொத்தை கிரையம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம். குத்தகைக்கு பெற்றவர் குத்தகை தொகையினை புதிய உரிமையாள ருக்கு கொடுத்துவந்து குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தை புதிய உரிமையாளருக்கே எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். குத்தகை ஆவணத்தில் முன்பணம் பெறப்பட்டிருந்தால் குத்தகை ஒப்படை பதிவு செய்யும்போது முன்பணத்தொகையை செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெறுபவர் கொடுக்க வேண்டும் என்று குறிப்பிடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.01.2021).

கேள்வி: உறவுமுறை சான்று என்பதை வாரிசு சான்றாக ஏற்க ஆவணதாரர் கோரினால் ஏற்கலாமா?

பதில்: வட்டாட்சியரால் வாரிசு சான்று வழங்கிட மறுத்த நிலையில் நீதிமன்றத்தால் Succession certificate என வழங்கப்பெற்றிருந்தால் அதனை ஏற்கலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 23.02.2021).

கேள்வி: விடுதலை ஆவணத்தில் தெரியாமல் எழுதி வாங்குபவரிடமும் கையொப்பம் பெற்று பதிவு செய்து விட்டார். இதனால் தணிக்கையில் குறிப்புரை வருமா?

பதில்: உயிலைத்தவிர்த்து வேறு ஆவணங்களில் எழுதிவாங்குபவரின் கையொப்பம் பெறுவதால் மட்டும் ஆவணத்தின் தன்மையிலோ, முத்திரைத்தீர்வையிலோ மாற்றம் ஏற்படாது. ஆவண வாசகத்தின் அடிப்படையில்தான் தன்மை முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.02.2021).

கேள்வி: ஆவணம் தொலைந்து விட்டமைக்காக நாளிதழில் விளம்பரம் வழக்கறிஞர் பெயரில் இல்லாமல் ஆவணதாரர் பெயரில் உள்ளது. இதை பதிவுக்கு ஏற்க மறுக்கும் சார்பதிவாளரின் செயல் சரியா?

பதில்: அசல் ஆவணம் தொலைந்து விட்டது குறித்து காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுப்பது, தினசரி நாளிதழில் விளம்பரம் செய்வது ஆகியவற்றில் வழக்கறிஞர் பெயர் இருக்க வேண்டும் என்று எந்த ஆணையும் இல்லை. தனிநபர் பெயரில் இருந்தாலும் ஒப்புக்கொள்ளலாம். ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுக்கும் நபராக இருக்கலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 03.03.2021).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை கெடு முடிவடைந்த நிலையில் ஆவணம் ரத்து செய்யப் படாமல் வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் எழுதிக்கொடுப்பதை பதிவு செய்யலாமா? பொது அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்படாத நிலையில் முதல்வர் வேறு நபருக்கு சொத்தை விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட கெடு முடிந்து 3 ஆண்டுகள் முடிவுற்ற நிலையில் கிரையம் கொடுக்கவில்லை என வழக்கு தொடுக்கும் உரிமையினை இழந்து

விட்டார் என முடிவு செய்யலாம். இவ்வாறான நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யலாம். கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து செய்யப்படாதநிலையில் சொத்தின் இன்றைய வழிகாட்டிமதிப்பு (அ) உடன்படிக்கையில் கண்ட உத்தேச கிரையத்தொகை இவற்றில் எது அதிகமோ அந்த மதிப்புக்கே முத்திரைத் தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். பொது அதிகார ஆவணம் பதிவான பின் அதிகாரம் கொடுத்த முதல்வரோ (அ) அதிகாரம் பெற்ற முகவரோ இறந்துவிட்டார் என இறப்புச்சான்று தாக்கல் செய்யாத நிலையில் எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்ய முடியாது. பொது அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்யாத நிலையில் முதல்வர் எந்த ஆவணத்தையும் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 19.03.2021).

கேள்வி: ஒருவரின் பெயர் வேலுச்சாமி. தந்தையின் பெயரில் பதிவு செய்யப்பட்ட மூல ஆவணத்தில் அக்காநாயக்கர் என்றுள்ளது. பட்டாவில் சீனிவாசன் என உள்ளது. அக்கா நாயக்கர் என்பவரும் சீனிவாசன் என்பவரும் ஒரே நபர் தான் என்று வட்டாட்சியரிடம் சான்று பெற்று பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:தந்தையின் பெயரையோ (அ) மதத்தின் பெயரையோ மாற்றம் செய்திட வழியே இல்லை. இதற்கு வட்டாட்சியர்கூட சான்று வழங்க இயலாது என தெரிவிப்பதில் தவறே இல்லை. மனுதாரர் நீதிமன்றம் மூலம் தீர்வு காண வழியிருப்பின் மேற்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 22.03.2021).

கேள்வி: நான்கெல்லையின்றி முன்பதிவு ஆவணம் உள்ள நிலையில் கிராம நிர்வாக அலுவலரின் சான்றினை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: வில்லங்கசான்றின்படி முன்பதிவு ஆவணம் உள்ள நிலையில் அதனை தற்பொழுது எழுதும் ஆவணத்தில் காண்பிக்காமல் வெறும் பட்டா (அ) சிட்டாவின் அடிப்படையில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என்பதற்கு ஆணை ஏதும் இல்லையே. பூர்வீக சொத்தாக இருந்து மூலஆவணம் இல்லாத நிலையில்தான் வருவாய்த்துறை ஆவணங்களை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் எனவும் இதிலும் அசல் நிலவரி ரசீது ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. VAO விடமிருந்து நான்கெல்லைகள் குறித்த சான்று ஆவணம் பதிவு செய்ய ஆணை ஏதும் இல்லையே. சிட்டா/ பட்டா/ அடங்கல் நகல்/ FMB முதலியனவையும், 3 புத்தக ஆவண நகல் பெற உள்ளூர் விசாரணை அடிப்படையில் இறப்புச்சான்று பெறவும், பதிவு விதி 69 ன்கீழான உயில் விசாரணைக்கு தாக்கல் செய்யும்போது வாரிசு சான்று இல்லாத நிலையில் வாரிசுதாரர்கள் பட்டியல் பெறவும், மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கை (அ) நில மோசடி வழக்குகளில் வருவாய்த்துறை ஆவணங்களுடன் ஆஜராகவும்தான் கிராம நிர்வாக அலுவலர்களுக்கு பதிவுத்துறையில் இடம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே முன்பதிவு ஆவணத்தில் உள்ள பரப்பு மற்றும் நான்கெல்லைகளுக்கு மாறுபட்டு VAO சான்று இருக்குமானால் தணிக்கையில் குறிப்புரை எழுத வாய்ப்பிருக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 25.03.2021).

கேள்வி: 5 நபர்கள் சேர்ந்து கிரையம் பெற்ற சொத்தை ஒரு பள்ளிக்கு குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுத்துள்ளனர். தற்போது அவர்களுக்குள் கருத்தொற்றுமை இல்லாத காரணத்தால் அவரவர்களுக்குரிய 1/5 பாகத்தை விற்பனை செய்ய இயலுமா?

பதில்:5 நபர்கள் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்தில் அவர்களுக்குள் பாகம் பிரிக்காமல் விற்பனை செய்வதென்றால் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிடாமல் நபர்களின் எண்ணிக்கையிலான விகிதாச்சார பரப்பினை மட்டுமே கிரைய ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்ய முடி

யும். மேலும் இந்த சொத்தை பள்ளிக்கு குத்தகைக்கு விட்டுள்ளதாக தெரிவித்துள்ளதால் மொத்த இடத்திற்கும் மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதுடன் பள்ளி உபயோகத்திற்காக கட்டிடம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என குத்தகை ஆவணத்தில் வாசகம் இருக்குமாதலால் கட்டிட விபரங்களையும் ஆவணத்தில் தெரிவித்தே எழுத வேண்டும். கட்டிட விபரங் களை தெரிவிக்காத பட்சத்தில் சார்பதிவாளர் களப்பணி மேற்கொண்டு கட்டிடங்கள் இருக்குமாயின் அவருடைய வரம்புக்கு அதிகமாக கட்டிட மதிப்பு வரக்கூடுமானால் AEEக்கு அனுப்பி மதிப்பினை முடிவு செய்த பின் மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன்கீழ் நட வடிக்கை மேற்கொள்ள நிலை ஆணை 744, 745ல் கண்டுள்ளவாறு செயல்பட வேண்டும். குத்தகை ஆவணப்பதிவு உள்ள நிலையில் அதே சொத்தைப்பொறுத்து கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது என பதிவு அலுவலர் தெரிவிக்க விதிமுறைகள் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 25.03.2021).

கேள்வி: பள்ளிக்கூடம் நடத்துவதற்காக கல்வித்துறையில் வழங்கிய உரிமத்தை வேறு நபருக்கு விற்பனை செய்வதென்றால் முத்திரைத்தீர்வை கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:ஒருவருக்கு வழங்கிய உரிமத்தை மற்றொருவருக்கு மாற்றிக்கொடுக்கும் ஆவ ணம் மு.ச கூறு 23ன்படி உரிமை மாற்று (Conveyance) ஆவணமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.04.2021).

கேள்வி: 1970ம் ஆண்டு போக்கியம் மூலம் (Mortgage with possession) சொத்து எழுதி தரப்பட்டு பதிவாகியுள்ளது. அடமானக் கடன் பெற்றவர் தொகையை உரிய காலக்கெடு வுக்குள் திரும்ப செலுத்தவில்லை. மேலும் அடமான தொகை அளித்தவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவரது வாரிசுகள் மேற்படி சொத்தினை பாகம் பிரித்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: போக்கிய ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவரோ (அவர் இல்லாமலிருந்தால் அவருடைய வாரிசுகளோ) போக்கியம் வைத்தவர்/ அவரது வாரிசுதாரர்கள்மீது நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து சொத்தினை தமது உரிமையடையதாக்கிய பின்னரே பாகம் பிரித்துக்கொள்ள லாம். போக்கிய கடன் பைசலாகாத நிலையில் போக்கிய ஆவணத்தை ஆதாரமாக வைத்து போக்கியம் பெற்றவரின் வாரிசுகள் எழுதிக்கொண்டு வரும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரமில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 18.04.2021).

பதில்: அடமானப்பதிவு உள்ளது என்பதற்காக சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக் கொடுக் கும் ஆவணத்தை பதிவிற்கு ஏற்க இயலாது என்று தெரிவிக்க பதிவு அலுவலருக்கு அதி காரமில்லை. அடமானம் பைசலாகாமல் இருந்தால் அடமானக்கடன் தொகையை சொத் தின் உரிமையாளரே பைசல் செய்வதாகவோ (அ) கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்துக் கொள்வதாகவோ ஆவண வாசகத்தில் தெரிவிக்கலாம். அடமானக்கடன் நிலுவை பற்றி கிரையம் பெறுபவர்தான் பார்த்துக்கொள்ள வேண்டுமே தவிர பதிவு அலுவலருக்கு பொறுப்பு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 18.04.2021).

கேள்வி: 2000 அல்லது அதற்கு முன்னரோ ஒரு வங்கியில் அடமானம் வைத்திருந்த நிலையில் அவ்வாவணத்திற்கு ரசீது பதிவு செய்யப்படாமல் கிரைய ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டன. தற்போது கிரையம் செய்யப்படும் போது முந்தைய அடமான ஆவணம் ரசீது போட்டபின் தான் ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: அடமானப்பதிவு உள்ளது என்பதற்காக சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக் கொடுக் கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கமுடியாது என்று தெரிவிக்க பதிவு அலுவலருக்கு அதி காரம் இல்லை. அடமானம் பைசலாகாமல் இருந்தால் அடமானக்கடன் தொகையை

சொத்தின் உரிமையாளரே பைசல் செய்துக்கொள்வதாகவோ (அ) கிரயம் பெறுபவரே பைசல் செய்துக்கொள்வதாகவோ ஆவண வாசகத்தில் தெரிவிக்கலாம். அடமானக்கடன் நிலுவை பற்றி கிரயம் பெறுபவர் தான் பார்த்துக்கொள்ளவேண்டுமே தவிர பதிவு அலுவலருக்கு பொறுப்பு இல்லை . (கோ.செல்வநாதன். 18.04.2021).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் மதிப்புக்குறைவுக்காக மு.ச.பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்டு நிலுவையில் உள்ள போது கிரையம் பெற்ற நபரால் வேறு ஆவணங்கள் அதாவது அடமானம், போக்கியம், குத்தகை, கிரையம், செட்டில்மெண்ட் போன்ற ஆவணங்கள் எழுதிக் கொடுத்திருந்தால் மேற்படி ஆவணங்கள் செல்லுமா?

பதில்:மு.ச.பிரிவு 47(A)(1)/47(A)(3)ன்கீழ் சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டமைக்கான குறிப்பு அட்டவணையிலும் ஆவண நகலிலும் சேர்க்கப்பட்டபின் அதே சொத்து குறித்து ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவணம் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும் என ப.து.த எண் 251 / சி1/ 2012 நாள் 24.05.2012ல் உள்ளது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் எதையும் செல்லாது என்று கூற இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 18.04.2021).

கேள்வி: 50 ஆண்டுகளுக்கு முன்பு அடங்கல் பதிவேட்டை பார்த்துவிட்டு அதில் உள்ள பெயருக்கும் தற்போது பட்டாவில் உள்ள பெயருக்கும் என்ன சம்மந்தம் என்றும் அவருடைய இறப்பு சான்று, வாரிசு சான்று கேட்க வேண்டும் என்பது சரியா?

பதில்:சொத்துக்கு மூல ஆவணம் உள்ள நிலையில் அது எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயரில் இருந்தால், வில்லங்கசான்றின்படி வேறு ஆவணப்பதிவுகள் இல்லையென்றால் முந்தைய வருவாய்த்துறை பதிவேடுகளை பதிவு அலுவலர் பார்க்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. பார்க்க வேண்டும் என்று ஆணையும் இல்லை. மூல ஆவணம் ஒருவர் பெயரில் இருந்து அவர் உயிருடன் இல்லாமலிருந்தால் வாரிசு சான்றின் அடிப்படையில் உரிமையாளர்களால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். வில்லங்க சான்றின்படி ஒரே சொத்து இரு நபர்களுக்கு வேவ்வேறு ஆவணப்பதிவுகள் மூலம் உரிமை உடையதாயின் இந்த முரண்பாடு சரிசெய்யப்படாத நிலையில் ஆவணம் ஏதும் பதிவு செய்ய இயலாது. மூல ஆவணமே இல்லாத நிலையில் வருவாய்த்துறை ஆவணங்களின் அடிப்படையில் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.04.2021).

கேள்வி: சொத்துக்குரிய மூல ஆவணம் தாயார் பெயரில் உள்ளது. மகன் பெயருக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி பதிவாகி விட்டது. ஆனால் பட்டா தந்தையின் பெயரில் உள்ளதால் மகன் பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்ய முடியாது என்று V.A.O கூறுகிறார். தந்தையிடமிருந்து எந்த விதமான ஆவணம் எழுதி வாங்கலாம்?

பதில்: தந்தையின் பெயரில் பட்டா உள்ளதால் தந்தையிடமிருந்து விடுதலை என எழுதி மொத்த சொத்து மதிப்புக்கும் 7% முத்திரைத்தீர்வை 1% பதிவுக்கட்டணம் விதித்து எழுதுவதைத் தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 28.04.2021).

கேள்வி: ஒருவர் ஒரு சொத்தை கிரையம் கொடுக்கும்போது வேறொரு சொத்தை ஜாமீனாக காண்பித்து ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுத்து 40 ஆண்டுகளுக்கு மேல் ஆகிறது. கிரையம் பெற்றவர்கள் விவரம் தற்போது அறிய முடியவில்லை. தற்போது ஜாமீன் சொத்தை சொத்தின் உரிமையாளர் வேறு நபருக்கு கிரையம் செய்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து 12 ஆண்டுகள் முடிவுற்ற நிலையில் கிரைய சொத்தில் எந்த வில்லங்கமும் இல்லை என்பது உறுதியாகிறது. அதனால்தான் மூல ஆவணம் உள்ள நிலையில் 12 ஆண்டுகளுக்கான வில்லங்கசான்றினை வங்கி முதற் கொண்டு கோரிப்பெறுகின்றன என்பதையும் மூல ஆவணம் இல்லாதநிலையில் 30 ஆண்டுகளுக்கான வில்லங்க சான்றும் பெறப்படுகின்றன என்பதையும் அறியலாம். எனவே ஆவணம் பதிவு செய்து 40 ஆண்டுகள் கடந்த நிலையில் ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை என பதிவு இல்லாத நிலையில் ஜாமீன் சொத்தை வேறு நபருக்கு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.05. 2021).

கேள்வி: கடன் உடன்படிக்கை ஆவணம் என தலைப்பிட்டு சொத்து விபரம் இல்லாமல் A என்பவர் B என்பவருக்கு வியாபார தேவைக்காக ரூ ஒரு கோடி கடணாக வழங்கு கிறார். குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவுக்குள் கடனை திருப்பித்தர உடன்படிக்கை செய்யப்பட் டுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு தேவை?

பதில்: கடனாக பெற்ற தொகையினை வேண்டும்போது (on demand) கொடுப்பதாக இருந் தால்தான் பிராம்சரி நோட்டு என வகைப்படுத்தலாம். குறிப்பிட்ட கெடுவுக்குள் கடன் தொகையை திருப்பிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் இ.மு.ச கூறு 15ன் கீழான Bond என வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும். பதிவுக்கட்டணம் 1% வீதம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.05. 2021).

கேள்வி: பல ஆண்டுகளுக்கு முன் வருவாய்த்துறை வட்டாட்சியரால் விவசாயிகளுக்கு கடன் வழங்கப்பட்டு அட்டவணையில் L.NO ஆக அட்டவணை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது பைசல் ஆகாமல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:கிணறு வெட்ட, மாடுகள் வாங்க, நிலத்தை மேம்படுத்த அரசின் சார்பில் வரு வாய்த் துறையிலிருந்து நில உரிமையாளர்களுக்கு கடன் வழங்கப்பட்டு நிலுவையாக இருந்த கடன் தொகைகள் (வட்டி உள்பட) அரசால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டுவிட்டது. இதற்கு ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமல்தான் இருக்கும். இக்கடன் வழங்கிய மைக்கு வருவாய்த் துறையில் தற்போது ஆதாரம் எதுவும் இருக்க வாய்ப்பில்லை. எனவே இந்த ஆவணப்பதிவு உள்ளதன் அடிப்படையில் யார் பெயருக்கு கடன் வழங்கப் பட்டுள்ளதோ அவருக்கு (அ) அவர் இல்லாமலிருந்தால் வாரிசுசான்றுப்படி அவருடைய வாரிசுதாரர்களுக்கு உரிமையான சொத்து என மனநிறைவடையலாம். இந்த பதிவுக்குப் பின் வேறு ஆவணப்பதிவுகள் இருந்தால் அவற்றின் அடிப்படையில் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.05. 2021).

கேள்வி:ஆவணப்பதிவின்போது சொத்துக்குரிய மூல ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய வேண்டுமென பதிவுச்சட்டத்தில் இல்லையெனவும் மூல ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய வேண்டுமென ப.து.த பிறப்பித்த ஆணை Executive Order தான் என்பதால் இதனடிப்படை யில் மூல ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யவில்லை என பதிவு மறுக்க முடியாது என உயர்நீதிமன்றம் தீர்ப்புகள் வழங்கியுள்ளன. தற்போது ப.து.து ஆணையினை பின்பற்ற வேண்டுமா? அல்லது தேவையில்லையா?

பதில்: ஆவணத்தின் தன்மை எழுதிக்கொடுத்தவர் அறிவாரா என்றுகூட பதிவு அலுவலர் கேட்க வேண்டியதில்லை என்றும் சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொந்தமானதா என்றும் வினவ வேண்டியதில்லை என்றும் பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிகளில் உள்ள நிலையில் சொத்து எழுதிப்பெறுபவரின் நலனைக்கருத்தில் கொண்டும் முறைகேடான ஆவணப்பதிவை தடுக்கும் (to prevent fraudulent registration) நோக்கத்துடன்தான் ஆவ

ணத்தில் கண்டுள்ள சொத்து குறித்த மூல ஆவணம் அசலில் பெற்று அதன் முன்பக்கத்தில் verified என குறிப்பு சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்யப்பட வேண்டும் என் பதிவுத்துறைத்தலைவரின் சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. நீதிமன்ற வழக்கின்போது பதிவுத்துறையின் சார்பில் தாக்கல் செய்யப்பட்ட எதிர் மனுவில் prevent fraudulent registration and for the benefit of the claimant என்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் சுற்றறிக்கை பிறப்பிக்கப்பட்ட விபரம் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்ற விபரம் அறிய இயலவில்லை. மேலும் பதிவுத்துறையின் Executive Order ஐ ரத்து செய்வதாகவும் தீர்ப்பாணையில் இல்லை. அசல் ஆவணத்தை பெற்று பரிசீலித்து குறிப்பு சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமென்பது பதிவுத்துறையின் நலனுக்காக (அல்லது) பதிவு அலுவலர்களின் பாதுகாப்புக்காக மட்டும் இல்லாமல் முறைகேடான ஆவணப்பதிவை தடுக்கும் நோக்கமே பிரதான குறிக்கோளாகும் என்பதை நாம் மறந்து விடக்கூடாது. எனவே ப.து.த அவர்களிடமிருந்து இதுதொடர்பாக மறு ஆணை பெறப்படும் வரை மூல ஆவணங்கள் பெற்று பரிசீலிக்க வேண்டும் என்பது என் கருத்து. தேவையெனில் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.05. 2021).

கேள்வி: வெளிநாட்டிலுள்ள ஒருவர் தன் பெயரில் சொத்து வாங்க கிரைய ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்வதற்காக ஒரு தனி அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து முகவரால் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்து பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: வெளிநாட்டில் உள்ளவர் கிரையம் பெறும் நிலையில் இந்தியாவில் வசிக்கும் எழுதிக்கொடுப்பவர் கிரைய ஆவணத்தில் தேதியுடன் கூடிய கையொப்பமிட்டு இரு சாட்சிகளின் கையொப்பம் , பெயர், முகவரி இவற்றை தெளிவாக குறிப்பிட்டு அனுப்பி வெளிநாட்டில் உள்ளவர் அதில் தேதியுடன் கூடிய கையொப்பமிட்டு அவருக்கும் இரு சாட்சிகளின் கையொப்பம், பெயர், முகவரி இவற்றை தெளிவாக குறிப்பிட்டு இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்வதற்காக வேண்டி ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யவும் எழுதிப்பெற்றதாக ஒப்புக்கொள்ளவும் இந்தியாவில் உள்ள ஒருவருக்கு தனி அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அத்தாட்சி பெற்று அனுப்பி வைக்க வேண்டும் . கிரைய ஆவணத்திலும் அதிகார ஆவணத்திலும் வெளிநாட்டில் உள்ளவரின் முகவரி ஒன்றாக இருத்தல் வேண்டும். அதிகார ஆவணத்தில் முதல்வரின் போட்டோவும் இருத்தல்வேண்டும்.முகவரின் அடையாள அட்டை விபரம் அதிகார ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும். அதிகார ஆவணம் இந்தியாவில் பெறப்பட்ட 3 மாத காலத்திற்குள் தீர்வு செய்ய வேண்டும் . இந்தியாவில் உள்ளவர் கையெழுத்திட்ட நலையில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ன்படி 4 மாதங்களுக்குள் முகவரால் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். 4 மாதம் கடந்து அடுத்த 4 மாதங்களுக்குள் தாமதக்கட்டணம் செலுத்துவதின் பேரில் மாவட்டப்பதிவாளர் தாமதத்தை மன்னித்தால் ஆவணத்தை பதிவுக்குப்பின் திரும்ப பெறலாம். இதைவிட வெளிநாட்டில் உள்ளவர் இந்தியாவில் உள்ள தன் குடும்ப உறுப்பினருக்கு சொத்தை கிரையம் பெற சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அத்தாட்சி பெற்று அது இந்தியாவில் பெறப்பட்ட 3 மாதங்களுக்குள் தீர்வு செய்து அதனடிப்படையில் கிரைய ஆவணம்எழுதி பதிவு செய்த பெறலாம் (கோ.செல்வநாதன். 20.05. 2021).

கேள்வி:கணவன் மனைவி இருவரும் சேர்ந்து உயில் எழுதி வைத்தபின் கணவர் இறந்து விட்டார். மனைவி அந்த உயிலை ரத்து செய்யலாமா? அல்லது உயிலை கருத்தில் கொள்ளாமல் உரிமை மாற்றம் செய்யலாமா?

பதில்: இரு நபர்களுக்கு தனித்தனியாக உரிமையான சொத்துக்களைப்பொறுத்து இருவரும் சேர்ந்து ஒரே உயிலாக பதிவு செய்தபின் ஒருவர் இறந்துவிட்டால் மற்றொருவர் எழுதி வைத்தபின் அந்த உயிலை மாற்றியமைக்கவும் முடியாது. ரத்து செய்யவும் முடியாது. அந்த உயிலின்படி பயன்பெறுபவர் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே சொத்தை அடைய முடியுமே தவிர அதுவரை எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள இயலாது. ஆனால் தந்தையும் தாயும் சேர்ந்து ஒரே உயிலாக பதிவு செய்தபின் ஒருவர் இறந்து விட்ட பின்பு உயிலைப்பற்றி விபரம் ஏதும் தெரிவிக்காமல் இறந்துவிட்டவரின் வாரிசு சான்றின்படியான வாரிசுதாரர்கள் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு பதிவு செய்தபின் உயிலின்படி பயன்பெறுபவர் வழக்கு தொடுத்தால் கிரயம் பெற்றவர் நஷ்டத்துக்குள்ளாவார். அதேபோன்று தாயாருக்கு உரிமையான சொத்தை அவர் தன்னிச்சையாக ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யலாம். காரணம் என்னவெனில் உயிலின் பதிவு அட்டவணை III ல் உள்ளது வில்லங்கசான்றில் இடம் பெறாது என்பது மட்டுமின்றி பதிவு அலுவலர் 3 புத்தக அட்டவணையை தாமாக தேடிப் பார்க்க வேண்டிய அவசியமோ கட்டாயமோ இல்லையென்பதுதான். (கோ.செல்வநாதன். 25.06. 2021).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவரிடம் 5 ஆண்டு கெடு குறிப்பிட்டு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்தபின் A என்பவர் இறந்துவிட்டார். தற்போது கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆகுமா? A யின் வாரிசுகள் அந்த சொத்தைப்பொறுத்து வேறு ஆவணப்பதிவுகள் மேற் கொள்ள முடியுமா? கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆகாத நிலையில் பதிவு அலுவலர் பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட கெடு முடிவுற்றபின் மேலும் மூன்று ஆண்டுகள் கடந்திருக்குமானால்,சொத்தை கிரையம்பெற உடன்படிக்கை செய்துகொண்டவரோ (அல்லது) அவர் இறந்துவிட்டிருந்தால் அவரது வாரிசுகளோ நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுக்கும் உரிமையும் இழந்துவிட்டதாகவே கருதி வேண்டும். இவ்வாறான நிகழ்வில் சொத்தின் உரிமையாளரோ (அல்லது) அவர் இறந்துவிட்டிருந்தால் அவரது வாரிசு சான்றின்படியான அனைத்து வாரிசுகளுமோ எழுதிக்கொடுக்கும் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யலாம். கிரையஉடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட கெடு முடிவுற்றபின் அந்தகிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்தபின்தான் பதிவுக்கு அனுமதிக்க வேண்டும் என்று ஆணைகள் ஏதுமில்லை. வேண்டுமெனில் சொத்தின் உரிமையாளரும் (அல்லது) அவர் இறந்துவிட்டிருந்தால் அவரது வாரிசு சான்றின்படியான அனைத்து வாரிசுகளும் சொத்தை கிரையம்பெற உடன்படிக்கை செய்துகொண்டவரும் (அல்லது) அவர் இறந்து விட்டிருந்தால் அவரது இறப்புச்சான்றுடன் வாரிசுதாரர்களில் யாரேனும் ஒருவரும் கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்து கொள்ளலாம். அல்லது கிரைய உடன்படிக்கை பாத்திய விடுதலை என எழுதி உடன்படிக்கையில் கண்ட உத்தேச கிரையத் தொகை (அ) சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அதற்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலையாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.06. 2021).

கேள்வி:மனநிலை சரியில்லாத மகளுக்கு தாயார் கியூரேட்டர் கார்டியன் முறையில் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கு மருத்துவரின் சான்று தேவை எண் சார்பதிவாளர் கோருவது சரியா?

பதில்: மனநிலை சரியில்லாதவர் என தாயாரே கிரைய ஆவணத்தில் தெரிவிக்கும்போது மருத்துவரின் சான்று கோருவது நன்றன்று. உண்மையிலேயே யாருக்கு Curator

Guardian என்று எழுதிப்படுகிறதோ அவர் அவ்வாறு இல்லாமலிருந்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்தால் கிரையம் பெற்றவரே பாதிக்கப்படக்கூடும். மைனருக்கு கார்டியன் என்று எழுதிக்கொடுக்கும் நிலையில் மைனர் என்பதற்கு ஆதாரமாக பிறப்புச்சான்று கோருவதில்லையே. தேவையெனில் மருத்துவச்சான்று, நீதிமன்ற ஆணை பெற வேண் டுமா என ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.07. 2021).

கேள்வி: ஆணாக இருக்கும்போது லட்சுமணன் என்ற பெயரில் கிரையம் பெற்றுள்ளார். தற்போது திருங்கையாக மாறியபின் பூஜா என்ற பெயரில் கிரையம் கொடுக்க வரு கிறார். இது தொடர்பாக என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: லட்சுமணன் என்பதை பூஜா என பெயர் மாற்றம் செய்து Govt Gazatte ல் விளம் பரம் செய்த நகலுடன் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாம். இதைத்தவிர வேறு வழி யில்லை. இவ்வாறு வரும் நபரின் அடையாளம் போட்டோவுடன் உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.07. 2021).

கேள்வி:பூர்வீக சொத்துக்கு எத்தனை வருட வில்லங்க சான்று தேவை?

பதில்:விவசாய நிலம் எனில் 1925முதல் அதாவது R.H Period முதல் இன்று வரை எனக் கொண்டு வில்லங்க சான்று கோரலாம். அல்லது பல ஆண்டுகளுக்கு முற்பட்ட ஆவ ணம் எனில் அந்த ஆவணம் பதிவுற்ற ஆண்டு முதல் எனக்கொள்ளலாம். இதற்கென தனியாக ஆணைகள் ஏதுமில்லை. என்றாலும் பதிவு அலுவலர்கள் வில்லங்க சான்று முழுமையாக சரிபார்க்காமல் செயல்பட்டால் இன்னலுக்கு ஆளாகலாம். தவறு நடந் திருந்தால் ஆவண எழுத்தருடன் சேர்ந்து தவறிழைத்ததாக குற்றம் சுமத்தப்பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.12.2021).

கேள்வி: ஒரு நபர் ஒரு சொத்தை பொதுமக்கள் பயன்பெறும் வகையில் ஒரு நிறுவனத் திற்கு தானமாக எழுதிக்கொடுத்தபின் அதே சொத்தை வேறு ஒரு நபருக்கு உயில் எழுதி வைத்துள்ளார். உயில் எழுதி வாங்கிய நபர் பெயருக்கு பட்டா மாறுதல் செய்யப்பட்டுள் ளது. தானம் பெற்ற நிறுவனத்திடம் சொத்தின் அனுபவம் உள்ளது. இச்சொத்து யாருக்கு சொந்தமாகும்?

பதில்: உயில் எழுதிய தேதிக்கு முன்னரே ஒரு சொத்தை பொறுத்து உரிமைமாற்றம் நிகழக்கூடிய ஆவணம் பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ளதால், உயிலின் அடிப்படையில் பலனடை பவர் பெயருக்கு பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்தாலும் அந்த சொத்து அவருக்கு உரிமையானதாக கருத இயலாது என நீதி மன்றத்தால்தான் முடிவு செய்ய இயலும். அந்த நபர் உயில் மற்றும் பட்டாவினை ஆதாரமாகக்கொண்டு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் உயில் எழுதி வைத்தவருக்கு அந்த சொத்து உரிமையுடையதா என்று ஆராயாமல் பதிவு அலுவலர் பதிவு செய்யக்கூடாது. எனவே உயில் எழுதிய தேதிக்கும் முந்தைய காலத்திற்குண்டான வில்லங்கசான்றின் அடிப்படையில் உயி லுக்கு முன்னரே அந்த சொத்தைப்பொறுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதால் தற்போது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தை check slip உடன் திருப்பி அளித்துவிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 20.01. 2022).

தந்தைவழி வந்த சொத்தை தந்தை இறந்தபின் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ன் படி அவரது விதவை மனைவி, மகன்கள், மகள்கள், இறந்துபோன மகனின் வாரிசுகள் , இறந்துபோன மகளின் வாரிசுகள் அடைவார்கள் என உள்ளது. அந்த விதவை மனைவி

இறந்துவிட்டால் அவரது மகன்கள், மகள்கள், இறந்துபோன மகனின் வாரிசுகள் , இறந்து போன மகளின் வாரிசுகள் அடைவார்கள் என உள்ளது. ஒருவேளை அந்த விதவை மனைவி இரண்டாம் திருமணம் செய்துகொண்டாலும் இரண்டாம் மனைவி மூலம் பிறந்த குழந்தைகளுக்கு முதல் கணவரின் சொத்தில் உரிமை கிடையாது. எனவே அந்த விதவை மனைவி (தாயார்) யின் வாரிசு சான்று அவசியமில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 20.01. 2022).

கேள்வி:பொது அதிகாரம் பெற்ற இருவரில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். பொது அதிகாரம் கொடுத்தவர் உயிருடன் உள்ளார். பொது அதிகார ஆவணத்தை வைத்து மற்றொரு முகவர் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: அதிகாரம் வழங்கப்பெற்ற முகவர்கள் இருவரும் சேர்ந்தே ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும் என்று இருந்தால்தான் பெற்ற முகவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்ட பின்பு மற்றொருவரால் செயல்பட முடியாது. இரு முகவர்களை நியமித்து இரு முகவர்களும் சேர்ந்தோ அல்லது தனித்தனியாகவோ ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம் என்று வாசகம் அதிகார ஆவணத்தில் இருக்குமானால், முகவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டாலும்கூட மற்றொருவர் செயல்பட தடையேதுமில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 08.03. 2022).

<u>e-payment (இணைய வழி பணம் செலுத்துதல்)</u>

கேள்வி: Online payment சேவையை பெறாத தொகைக்கு வேறு அலுவலகத்தில் சேவையை பெறலாமா?

பதில்: இணையம் மூலம் தொகை செலுத்தி ஓராண்டுக்குள் சேவையினைப்பெறலாம். மனுதாரர் தவறான அலுவலகத்தினை தெரிவு செய்திருப்பின் அந்த அலுவலகத்தில் தொகை செலுத்தியமைக்கான சான்றினை பெற்று சரியான அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்து சேவையினை பெற்றுக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.12.2017).

1

கேள்வி: இணையவழியில்முத்திரைக்கட்டணத்திற்குப்பதிலாக பதிவுக்கட்டணம் எடுக் கப்பட்டு விட்டது. பதிவுக்கட்டணத்தை முத்திரைக்கட்டணத்திற்கு மாற்ற என்ன வழி?

பதில்: பதிவுக்கட்டணத்திற்காக செலுத்தப்பட்ட தொகையினை முத்திரைத்தீர்வைக்கு மாற்ற வழியில்லை. செலுத்தப்பட்ட ஒரு ஆண்டுக்குள் சேவையினை வேறு ஆவணத் திற்கு பயன்படுத்த இயலாதெனில் திரும்ப வழங்கக்கோரி சார்பதிவாளரிடம் விண்ணப் பிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 27.12.2020).

Online Registration (இணைய வழி பதிவு)

கேள்வி: ஆன்லைன் பதிவில் ஒரு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்துவிட்டு அப்போதே அல்லது சில ஆவணங்களை பதிவு செய்துவிட்டு மேற்படி கிரைய சொத்தை அன்றைய தினமே கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: ஒரு கிரைய ஆவணம் ஆன்லைன் மூலம் பதிவு செய்து எழுதிவாங்கியவரிடம் அசல் ஆவணம் அன்றைய தினமே வழங்கப் பெற்றால் அன்றைய தினமே அச்சொத்தைப் பொறுத்து வேறுஆவணம் online ல் பதிவுசெய்ய கால அவகாசம் இருந்தால் பதிவு செய்யலாம். கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்து திரும்ப பெறுவதற்கு முன்னரே கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்ய பதிவான கிரைய ஆவண எண்ணை குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யலாம் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 25.04.2018).

Accounts (கணக்குகள்)

இந்து திருமணம், தனித்திருமணம், தமிழ்நாடு திருமணம், சங்கப்பதிவுச்சட்டம், சீட்டு நிதிச் சட்டம், கூட்டு வணிக நிறுவனம், பிறப்பு இறப்பு ஆகியவற்றின் கீழான கட்டணப் பதிவேடு துவங்கும்போது நடைமுறையில் உள்ள கட்டண விபரங்களையும் தாமதக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய இனங்களில் எந்த தேதிக்குப்பின் என்றோ (அ) எவ்வளவு நாட்களுக்குப்பின் பதிவு/ கோர்வை செய்ய தாமதக்கட்டணம் எவ்வளவு என்பதையும் கட்டணப்பதிவேட்டின் முதல் பக்கத்திற்குமுன்போ(அ)கடைசிபக்கத்தைஅடுத்தோகுறித்து வைத்துக் கொண்டால் பதிவு(அ)கோர்வை செய்யும்போது/கட்டணம் வசூலிக்கும்போது/ தணிக்கையின்போது நடைமுறையில் உள்ள கட்டணப்பதிவேட்டில் குறிப்புகள் சேர்த்துக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.10.2016).

கேள்வி: சார்பதிவாளர் வங்கி கணக்கில் interest credit உள்ள தொகையினை காசாக்கி சி கணக்கில் வரவு வைக்கப்பட்டுள்ளது. அத்தொகையினை எந்த தலைப்பின் கீழ் அரசுக் கணக்கில் இருசால் செய்வது?

பதில்: துறை செலுத்துச்சீட்டில் இதர வரவினத்தில் Earned interest என குறிப்பிட்டு இரு சால் செய்யலாம். இது குறித்து ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 27.02.2017).

கேள்வி: A என்பவரிடம் B என்பவர் தன் சொத்தினை மூன்று லட்சத்திற்கு அடமானம் வைத்து கடனை செலுத்தாத நிலையில் A க்கு சொத்தினை கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக் கொண்டார். இப்போது அடமானம் பெற்றவரே கிரையம் பெறுவதால் அடமானத்திற்கு செலுத்திய முத்திரைத்தீர்வை ரூ3000/ஐ தற்போது கிரைய முத்திரைத்தீர்வையில் கழித்துக் கொள்ள முடியும். ஆனால் இது கணிணியில் setting இல்லையென்றும் இது பற்றி தெரிய வில்லையென்று சார்பதிவாளர் சொல்வது சரியா?

பதில்: அடமானச்சொத்து முழுவதும் அடமானம் பெற்றவருக்கு விற்கப்படும்போது மு.ச. பிரிவு 24 ன்படி அசல் அடமான ஆவணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வை யினை (அதாவது அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளில் உள்ள விகிதப்படி தேவையான முத்திரைத்தீர்வையினை மட்டுமே) கழித்துக்கொள்ளலாம். அடமான ஆவணத்தில் தேவைக்கும் கூடுதலாக முத்திரைத்தாட்கள் இருந்தாலும் உரியதொகையினை

மட்டுமே கழிக்கவேண்டும். முழு பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கவேண்டும்.அடமானஆவணத்தில் கண்ட சொத்து முழுவதும் அடமானம் பெற்றவருக்கே விற்கப்பட வேண்டும். அடமானக்கடன் முழுமையும் (வட்டி நீங்கலாக) கிரைய ஆவணத்தின் மூலம் பைசல் ஆக வேண்டும் என்பதையும் நினைவில் கொள்ள வேண்டும். கணிணியில் Accounts பிரிவில் இதற்கான வாய்ப்பு (option) இல்லையெனில் கைமுறையாக (Manual) செய்யலாம். கணிணியில் இம்மாதிரி வரவில்லையெனில் KRP அல்லது வேறு நபர்களிடம் அறிந்து செயல்படலாம். கணிணியில் வழிமுறை இல்லை என்பதற்காக ஆவணதாரர்களுக்குரிய சலுகையினை மறுப்பது பதிவு அலுவலருக்குத்தான் சிக்கலை ஏற்படுத்தும். (கோ.செல்வநாதன் 17.01.2018)

Adjudication (தீர்வு செய்தல்)

கேள்வி: வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தை (Adjudication) தீர்வுக்காக எத்தனை நாட்களுக்குள் தாக்கல் செய்ய வேண்டும்?

பதில்: வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணம் உள்பட எந்த ஆவணமாயிருந்தாலும் இந்தியாவில் முதன்முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் மு.ச பிரிவு 31ன்படி தீர்வுக்காக (For Adjudication)தாக்கல் செய்யப்படலாம் . முதன் முதலில் பெறப்பட்டநாள் என்பது வெளிநாட்டிலிருந்து விமானம் அல்லது கப்பல் மூலம் முதலில் இந்தியாவில்உள்ள எந்த விமானநிலையத்தில் அல்லது துறைமுகத்தில் வந்து சேருகின்ற நாளையே குறிக்கும். 1.10.2015 ல் முதலில் பெறப்பட்ட ஆவணம் எனில் 02.01.2016 க்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு தீர்வு செய்யப்பட்டதும் அல்லது தேவையான முத்திரைத்தாளில் உள்ள தீர்வு செய்யப் படாதுமான அதிகார ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது. அந்த அதிகார ஆவணத்தின் மூலம் அதிகாரம் பெற்ற முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் அல்லது முதல்வரால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை முகவரால் தாக்கல் செய்யப்படும்போதோ அல்லது எழுதிக் கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ளும்போதோ பதிவுச்சட்டப்படி மேற்குறிப்பில் முகவரின் கையொப்பம் பெற்று பதிவு செய்யலாம். வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தை சார்பதிவாளர் தமது ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டதைப் பொறுத்து தீர்வு செய்யலாம். ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டது என்பதை முடிவு செய்ய சொத்துள்ள இடம் (அ) முகவரின் வசிப்பிடத்தை மட்டும் கணக்கில் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 03.03.2016)

கேள்வி: வெளிநாட்டில் உள்ள ஒருவர் சொத்து விபரம் இன்றி எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தை (Adjudication) தீர்வு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்தை கிரையம் பெறுவதற்காக குடும்ப உறுப்பினருக்கு வெளிநாட்டில் உள்ளவர் அதிகாரம் அளித்து எழுதிக்கொடுத்திருந்தால் (Adjudication) தீர்வு செய்யலாம். ஒரு சொத்தை கிரையம் கொடுக்கவோ(அ)சொத்து தொடர்பான வேறு ஆவணங்கள் எழுதிக் கொடுப்பதற்காக அதிகாரம் அளிக்கப்படுமானால் கண்டிப்பாக சொத்து விபரம் இருத்தல் வேண்டும். எனவே தீர்வு செய்ய இயலாது என திருப்பி அளிக்கலாம். சொத்து சம்மந்தப் படாத காரியங்களுக்காக அதிகாரம் அளிக்கப்படுமானால் சொத்து விபரம் அவசியம் இல்லை. எனவே தீர்வு செய்யலாம்.

அதிகார எல்லை: சொத்துள்ள இடம் (அ) முகவரின் வசிப்பிடம் சார்ந்த சார்பதிவக எல்லையினை Jurisdiction எனக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 02.06.2016)

கேள்வி: தீர்வு செய்ய என்னென்ன ஆவணங்கள் தேவைப்படும்?

பதில்: Adjudication சம்மந்தமான விபரங்கள் என்னுடைய C.D Notes ல் Adjudication என்ற தலைப்பில் உள்ளன. மனுதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணங்கள்:-
1. விண்ணப்பம் (ரூ5/க்கான C.F.L உடன்).
2. அசல் ஆவணம் (எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாயிருந்தால்)/ஆவணச்சுருக்கம் (எழுதிக் கொடுக்கப்படாததாயிருந்தால்).
3. பிரமாணப்பத்திரம் (Affidavit) அல்லது வேறு ஆதாரங்கள்.
4. ஆவண நகல்.
5. முகவரின் போட்டோ, அடையாள அட்டை நகல்.
தேவைப்படக்கூடிய வேறு ஆதாரங்கள். (கோ.செல்வநாதன். 08.11.2016).

கேள்வி: அயல்நாட்டைச்சேர்ந்த ஒருவர் தமிழ்நாட்டில் ஒரு டிரஸ்ட் சம்மந்தப்பட்ட பணிகளில் கலந்துக்கொள்ள இந்தியாவுக்குள் நுழைய ஒரு நீதிமன்றம் தடை விதித்துள்ளதை எதிர்த்து முறையீடு செய்யவும் வழக்கை நடத்தவும் தமிழ்நாட்டில் உள்ள ஒருவருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அந்த நாட்டில் உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சியிடப்பட்டு பெறப்பட்டுள்ளதை தீர்வு (Adjudication) செய்யலாமா?

பதில்: தாராளமாக தீர்வு (Adjudication) செய்யலாம் . இதில் விதி மீறல் எதுவும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 07.03.2017)

கேள்வி: அயல்நாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு அத்தாட்சி செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தை தீர்வு (Adjudication) செய்ய 1. கணிணி கட்டணம் ரூ 100/வசூலிக்க வேண்டுமா? 2. C.D கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா? 3. Holographic Sticker ஒட்ட வேண்டுமா?

பதில்: 1.பொதுவாக தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும் எந்த ஆவணம் தொடர்பாகவும் கணிணியில் அட்டவணையோ ஒளிவருடலோ செய்யப்படுவதில்லை. எனவே கணிணி கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. 2. தீர்வு செய்யப்படும் வழக்கில் பதிவுச் சட்டப்படி எழுதிக்கொடுப்பவரிடம் விசாரணை நடைமுறை மேற்கொள்வதில்லை என்பதால் C.D கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டியதில்லை. 3. Holographic Sticker 1.8.2007 முதல் எவற்றுக்கெல்லாம் ஒட்ட வேண்டும் என்பது குறித்த ஆணையில் தீர்வு செய்யப்படும் ஆவணங்கள் இடம் பெறவில்லை. மேலும் முத்திரைச்சட்டத்தின்கீழ் சான்று மட்டுமே சேர்க்கப்படுவதால் Holographic Sticker ஒட்ட வேண்டியதில்லை. மாறுபட்ட கருத்துக்கள் இருக்குமானால் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன் 04.06.2017)

கேள்வி: தமிழ்நாட்டில் உள்ள ஒரு சொத்து A என்பவருக்கு சொந்தமானது. அவர் மலேசியாவில் இறந்து விட்டார். அவருடைய வாரிசுதாரர்கள் அனைவரும் மலேசியாவில் தான் உள்ளனர். இவர்களில் ஒருவருக்கு மற்றவர்கள் பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து எவ்வாறு அத்தாட்சி செய்வது ?

பதில்: அதிகாரம் அளிக்கும் அனைவரும் அதிகார ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு மலேசியாவில் உள்ள இந்திய தூதரகம் (அ) இந்திய அரசால் நியமக்கப்பெற்றவரால் அத்தாட்சி (Attestation) செய்யப்பட்டு, யார் பெயருக்கு அதிகாரம் கொடுக்கப்படுகிறதோ அவர் தமிழ்நாட்டுக்கு வந்து இந்தியாவுக்கு முதன்முதலில் வந்த தேதியிலிருந்துமூன்றுமாதங்களுக்குள் மாவட்டப்பதிவாளர் (அ) சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்து தீர்வு (Adjudication) செய்து கொள்ளலாம். (அல்லது) வாரிசுதாரர்கள் அனைவரும் தமிழ்நாட்டில் வசிக்கும் வேறு ஒருவருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 12.07.2017)

கேள்வி: அமெரிக்காவில் உள்ள ஒருவர் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தில் தனித் தாளில் Foreign Notary அத்தாட்சி செய்துள்ளதை தீர்வு செய்யலாமா? தூதரக அதிகாரி அத்தாட்சி செய்தால்தான் தீர்வு செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: முதல்வர் இந்தியாவிற்கு வெளியே வசிப்பவராயின் Notary Public (அ) Judge (அ) Magistrate (அ) மத்திய அரசால் நியமிக்கப்பட்ட அந்நிய நாட்டுப்பிரதிநிதி (Consul) உத விப் பிரதிநிதி (Vice Consul) அல்லது பிரதிநிதி (Representative) முன் எழுதிக்கொடுத்து அத் தாட்சி செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டும் என மு.ச. பிரிவு33(1)(C) ல் உள்ளது. எனவே நோட்டரி பப்ளிக் அத்தாட்சி செய்திருந்தாலும் தீர்வு (Adjudication) செய்யலாம். அதிகார ஆவணத்தின் கடைசி தாளில் முதல்வரின் கையொப்பத்தின்கீழ் அத்தாட்சி செய்யப்பட் டிருக்க வேண்டும். தனித்தாளாக முதல்வரின் கையொப்பமின்றி அத்தாட்சி செய்ய இய லாது. (கோ.செல்வநாதன் 15.08.2017 & 26.08.2020)

கேள்வி: இ.மு.ச பிரிவு 31 ல் when any instrument whether executed or not and whether previously stamped or not brought to collector,…….Collector shall determine the duty என உள்ளதால் கடைசி பக்கம் கையொப்பம் இருந்தாலும் இல்லாவிட்டாலும் Adjudication செய்து கொடுக்கலாம் அல்லவா?

பதில்: whether executed or not and whether previously stamped or not என்பது கையெழுத் திடப்பட்ட ஆவணம் (அ) கையெழுத்திடப்படாத ஆவண வரைவு மற்றும் முத்திரைத் தாளில் எழுதப்பட்ட (அ) வெற்றுத்தாளில் எழுதப்பட்ட என்பதாகும். மேற்கண்டவாறான ஆவணமோ (அ)ஆவண வரைவோ இ.மு.ச பிரிவு31ன்கீழ் ஆட்சியரிடம் தாக்கல் செய்யப் படின், அந்த ஆவணத்திற்கு (அ) ஆவண வரைவுக்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை Iல் எந்த கூறின் (article) படி எவ்வளவு முத்திரைத்தீர்வை தேவையானது என முடிவு செய்து, எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டதும் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் உள்ளதுமான ஆவண மாயிருந்தால், உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் உள்ளது (duly stamped) என சான்றிட்டு கொடுக்கலாம். இதற்கு தீர்வுக்கட்டணம் ரூ 5/ மட்டும் போதும். எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆனால் உரிய முத்திரைத்தீர்வையிடப்படாத ஆவணமாயிருந்தால், உரிய முத்திரைத் தீர்வை எவ்வளவு என எழுத்து மூலம் மனுதாரருக்கு தெரிவித்து அவர் உரிய தீர்வை மற்றும் தீர்வுக்கட்டணம் ஆகியவற்றுக்குண்டான தொகையினை செலுத்தினால் இ.மு.ச பிரிவு 32 ன்கீழ் சான்று சேர்த்து வழங்கலாம். கையெழுத்திடப்படாத ஆவண வரை வினை தீர்வுக்கு தாக்கல் செய்தால் எவ்வளவு முத்திரைத்தீர்வை தேவையென்பதை மட்டும் தெரிவித்தால் போதும்.(கோ.செல்வநாதன் 15.08.2017)

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணம் இந்திய முத்திரைத்தாளில் வெளிநாட்டில் எழுதியது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதில் சொத்து விபரம் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதற்கு Adjudication செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: இந்தியாவுக்கு வெளியில்(வெளிநாட்டில்) வசிக்கும் ஒருவரால் தமிழ்நாட்டில் விற்பனை செய்யப்பட்ட ரூ 100/ க்கான நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாளில் எழுதிக் கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணம் உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டிருந் தால் அதனை தீர்வு (Adjudication) செய்ய வேண்டுமென்று நிர்ப்பந்திக்காமல், அந்த அதி கார ஆவணத்தின்படி முகவர் எழுதிக்கொடுத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யும்போது, சொத் தின் உரிமை குறித்த மூல அசல் ஆவணம் மற்றும் வில்லங்க சான்று பரிசீலித்தும், முதல்வரின் Life certificate பெற்றும் பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். தமிழ்நாட்டு நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாளில் வெளிநாட்டில் உள்ளவர் பொது அதி காரம் எழுதிக்கொடுத்து வெளிநாட்டில் உள்ள உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்யப்

பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தினை இந்தியாவில் முதன் முதலில் பெறப்பட்ட மூன்று மாதங்களுக்குள் தீர்வுக்காக (for Adjudication) தாக்கல் செய்யப்பட்டால் தீர்வுக்கட்டணம் ரூ5/ மட்டும் வசூலித்துக்கொண்டு உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் உள்ளது என சான்று சேர்த்து வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 29.01.2018)

கேள்வி: சொத்து விபரத்துடன் வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணம். சொத்து உள்ள ஊர் சென்னை. முகவர் உள்ள ஊர் வேறு ஊர். இதனை எங்கு அத்தாட்சி செய்வது?

பதில்: வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தை தீர்வு(Adjudication) செய்ய சார்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்ட ஆணையில் “within the respective jurisdiction” என இருக்கும். பதிவுச்சட்டத்தில் சார்பதிவாளர்களின் அதிகார எல்லை என்பது அந்த உட்பதிவு மாவட்டத்தில் அடங்கிய ஊர்களையே குறிக்கும். Adjudication என்பது முத்திரைச்சட்டத்தின்கீழ் வருவது. முத்திரைச்சட்டத்திலும் பிரிவு 41,16 போன்ற வற்றிலும் அந்தந்த சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யக்கூடிய ஆவணங்கள் என்பதையே குறிக்கும். இவ்வாறு பார்க்கையில் சொத்து சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தான் தீர்வு செய்யவேண்டும். ஆனால் சொத்து விபரம் குறிக்கப்படாமல் வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தை எந்த சார்பதிவாளரிடம் தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்வது என்ற வினாவிற்கு முகவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் எனக்கொள்ளலாம். சார்பதிவாளர்களுக்கு Adjudication அதிகாரம் வழங்கப்பட்டதன் அடிப்படை நோக்கமே முகவர் அதிக தூரம் பயணம் செய்து அலைய வேண்டியதில்லை என்ற காரணம் தான். எனவே பொதுவாக வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணம் சொத்து சார்ந்த அலுவலகம் அல்லது முகவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்யலாம் என்பது என்னுடைய கருத்து. எனினும் சார்பதிவகத்தில் பணியிலிருப்பவர்கள் எழுத்து மூலமான தெளிவுரை ஆணை உயர் அலுவலர்களிடம் பெறுவது நல்லது. (கோ.செல்வநாதன் 12.02.2018)

கேள்வி: சொத்து விபரம் குறிப்பிடாத வெளிநாட்டு அதிகார ஆவணத்தை சார்பதிவாளர் தீர்வு செய்யலாமா?

பதில்: வெளிநாட்டில் வசிப்பவர் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தை(ஆட்சி எல்லை வரம்புக்குட்பட்டு) சார்பதிவாளர் முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 31ன்கீழ் தீர்வு (Adjudication) செய்யலாம். சொத்து விபரம் குறிப்பிடாத அதிகார ஆவணத்தைப் பொறுத்து சார்பதிவாளரின் ஆட்சி எல்லை முடிவு செய்ய வழியில்லை என்பதால் மாவட்டப்பதிவாளர்தான் தீர்வு செய்ய முடியும். (கோ.செல்வநாதன் 13.08.2018) .

கேள்வி:2018 ல் முத்திரைத்தாள் ஏதுமின்றி வெள்ளைத்தாளில் எழுதப்பட்டுவெளிநாட்டு தூதரகத்தில் கையொப்பம் பெறப்பட்ட ஆவணத்தை பயன்படுத்தி (2 ஆண்டுகள் கால தாமதமாக) தற்போது கிரையம் பதிவு செய்ய வந்தால் தற்போது தீர்வு செய்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அயல் நாடுகளில் வசிப்போர் எழுதிக்கொடுக்கும் பொது அதிகார ஆவணம் உரிய முத்திரைத்தாளில்(தமிழ்நாட்டில் விற்பனை செய்யப்பட்ட முத்திரைத்தாளில்) தயாரிக்கப்பட்டு அயல் நாட்டில் உள்ள அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டிருப்பின் கண்டிப்பாக இந்தியாவில் தீர்வு செய்யவேண்டிய அவசியம் இல்லை. ஆனால் வெற்றுத்தாளில் தயாரிக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணம் கண்டிப்பாக தீர்வு செய்யப்பட வேண்டும். எனவே

அயல் நாட்டில் வசிப்பவர் புதியதாக ஆவணம் தயாரித்து அனுப்புவதைத் தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 02.09.2020)

கேள்வி: ஒரு உதவியாளர் சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் இருக்கும்போது Adjudication செய்யலாமா? இதற்கு ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: அயல் நாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு அத்தாட்சி செய்யப்பட்டு இந்தியாவில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் தீர்வு செய்ய சார்பதிவாளர்களுக்கு அதி காரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. சார்பதிவாளர் நிலையில் பணிபுரியும் உதவியாளரும் தீர்வு செய்யலாம். ஆவணம் பதிவு செய்ய எந்த அதிகாரம் அனுமதிக்கிறதோ அதே அதிகாரத் தின்கீழ்தான் முத்திரைச்சட்டத்தின் கீழான சில செயல்களைச்செய்ய உதவியாளர்கள் சார்பதிவாளர் நிலையில் அனுமதிக்கப்படுகிறார்கள் .(கோ.செல்வநாதன் 04.09.2020)

கேள்வி: இந்தியாவிற்குள் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்ய காலம் எவ்வளவு?

பதில்: வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு இந்தியாவில் முதன்முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்தால் தீர்வு (Adjudication) செய்யலாம். அயல்நாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தைப்பொறுத்து தீர்வு செய்ய சார்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இந்தியாவில் எழுதிக் கொடுக்கப் பட்ட ஆவணங்கள் மற்றும் ஆவண வரைவுகளுக்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை முத்திரைத்தீர்வை குறித்து எழுத்து மூலம் தெரிவிக்கவும் இந்தியாவில் எழுதிக் கொடுக் கப்பட்ட எந்த வகை ஆவணத்தையும் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து ஒரு மாதத் திற்குள் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்தால் தீர்வு செய்யலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 14.12.2020).

கேள்வி: வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஒரு அதிகார ஆவணம்/ அதிகார ரத்து ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு 31ன்கீழ் தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்டதாலேயே அவ்வாவ ணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு நிகரான அந்தஸ்து பெற்று விடுமா?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 31 என்பது இந்தியாவில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதும் (அ) எழுதிக் கொடுக்கப்படாமல் ஆவண வரைவாக உள்ளதும் (அ) வெளிநாட்டில் வசிப்பவர் எழுதிக் கொடுத்து உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்யப்பட்ட ஆவணங்களைப்பொறுத்தும் அவ்வாவண தன்மைக்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு என்று தீர்மானித்து அறி விப்பதே ஆகும். அத்தொகையுடன் ரூ5/ செலுத்தப்பட்டால் இ.மு.ச பிரிவு31ன்கீழ் சான்று சேர்த்து வழங்க மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. வெளிநாட் டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தைப்பொறுத்து சார்பதிவாளர்களுக்கு அவர்தம் ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டு தீர்வு செய்ய அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. அதிகார ஆவணம் அசையாச்சொத்துக்களைப்பொறுத்து கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டு மென்று பதிவுச்சட்டத்திற்கு திருத்தம் கொண்டு வருவதற்குமுன் அதிகார ஆவணங்கள் கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசியமில்லாமல் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்பட்டிருந்தால் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர்எழுதிக்கொடுக் கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம் என்ற நடைமுறை இருந்தது. அதிகார ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டுமென்ற திருத்தச்சட்டம் நடைமுறைக்கு வந்தபோது வெளிநாட்டில் வசிப்போர் எழுதிக்கொடுத்து உரிய அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்யப் பெற்ற அதிகார ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு31,32ன்கீழ் தீர்வு செய்யப்பட்டிருந்தால் அதனடிப்

படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. வெளிநாட்டில் வசிப்போர் அதிகார ரத்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து இ.மு.ச பிரிவு31,32ன்கீழ் தீர்வுக்காக யார் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமென்று ப.து.த ஆணையில் குறிப்பிடப்படவில்லை. அதிகாரம் அளிக்கப்பெற்ற முகவர் தாக்கல் செய்யலாம் என்றால் அந்த அதிகாரம் ரத்துசெய்த ஆவணத்தின்படி முகவர் தாக்கல் செய்ய அதிகாரம்உள்ளதா என்பதும் தெரியவில்லை. மேலும் யார் வேண்டுமானாலும் தாக்கல் செய்யலாம்என்றும் முத்திரைச்சட்டத்தில் வழிவகை உள்ளதா என்றும் தெரியவில்லை. இது தவிர அதிகாரம் ரத்து ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு 32ன்கீழ் தீர்வு செய்யப்படும்போது பதிவுச்சட்டம் , விதிகள் மற்றும் நிலைஆணைகளின்படி எவற்றிலும் குறிப்பு சேர்க்க வழிவகைஇல்லாத நிலையில் முதலில் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து (முதல்வரின் Life certificate தேவைப்படாத காலத்திற்குள்) ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தால் சார்பதிவாளர் ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொடுப்பதை தவிர வேறு வழியில்லை. அதிகார ஆவணத்தை தீர்வு செய்ய சார்பதிவாளர்களுக்குத் தான் அதிகார வரம்பு உள்ளதே தவிர அந்த ஆவணத்தை எந்தமாவட்டப்பதிவாளரிடமும் தாக்கல் செய்யலாம் என்று முத்திரைச்சட்டத்தில் வழிவகை உள்ளது. அதிகார ரத்து அந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தீர்வு செய்யப்படாமல் ஏதேனும் ஒரு மாவட்டப்பதிவாளரால் தீர்வு செய்யப்படும்போது அதிகாரம் ரத்து செய்யப்பட்ட விபரத்தை சார்பதிவாளர் அறிய வாய்ப்பே இல்லை. எனவே இந்த இடர்ப்பாடுகளை தெளிவாக குறிப்பிட்டு ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். . (கோ.செல்வநாதன். 13.01.2022).

Admission of Execution (எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக் கொள்ளல்)

கேள்வி: Alzeimer நோயினால் பாதிக்கப்பட்டவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: Alzeimer நோய் என்பது நினைவு மற்றும் சிந்திக்கும் திறன் அற்றவராவார் எனவும் 85% குணப்படுத்த முடியாத வியாதி எனவும் உள்ளது. மைனராக இருப்பவர், புத்தி சுவாதீனமற்றவர் (அ) பைத்தியக்காரன் (அ) மூடன் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு மறுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 20.09.2017).

Appeal, Application and enquiry under Registration Act
(பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் மேல்முறையீடு, விண்ணப்பம் மற்றும் விசாரணைகள்)

கேள்வி: ஒரு மறுதளிக்கப்பட்ட ஆவணம் பதிவுச்சட்டம்பிரிவு 72ன்படி மேல்முறையீடு மனு மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் 30 நாட்களுக்குள் பெறப்பட்டது. அசல் ஆவணம் மனு கட்டணம் இல்லாத காரணத்தால் அசல் கடிதம் மனுதாரருக்கு திருப்பப்பட்டது. தற்போது ஆறு மாதங்கள் கடந்து மனு பெறப்பட்டுள்ளது. இதை ஏற்கலாமா?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ள மறுத்தல் (அ) அழைப்பாணைகள் அனுப்பப்பட்டும் ஆஜராகாமல் இருத்தல் காரணமாக (அசல் விசாரணை மேற்கொள்ள அரசாணை மூலம் அதிகாரம் வழங்கப்பெற்ற முதல்நிலை சார்பதி

வாளர்கள் நீங்கலாக) சார்பதிவாளரால் பதிவு மறுக்கப்பட்டதின் மீது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன் கீழான விண்ணப்பம் (Application under Section 73), எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக் கொள்ள மறுத்தல் காரணம் தவிர வேறு காரணங்களுக்காக சார்பதிவாளரால் பதிவு மறுக்கப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72ன் கீழான மேல்முறையீடு (Application under Section 72) நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் தலைமையகத்தில் உள்ள போது அவரிடமும், அவர் இல்லாத போது 1 எண் இணை சார்பதிவாளரிடமும் மனுதார ரால் நேரிடையாக தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். கேள்வியில் உள்ளபடியான மனு அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டதாய் இருந்தால் தற்போது தாக்கல் செய்யப்படுவதை அனு மதித்து காலம்கடந்த மனு என்ற காரணத்தின் அடிப்படையில் மறுப்பாணை Refusal order பிறப்பிக்க வேண்டும். வழக்கிலான மனு நேரிடையாக தாக்கல் செய்யப்பட்ட தாயின் கட்டணம் முதலியன வசூலிக்காதது, அசல் ஆவணம் மறுப்பாணை நகல் பெறாதது பதிவுத் துறை சார்ந்த குறைபாடே . எனவே தற்போது தாக்கல் செய்யப்படும் மனு மீது தொடர் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 19.01.2016).

கேள்வி: கணவன் மனைவி இருவரும் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை இருவரும் சேர்ந்து A என்பவருக்கு ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். இது பதிவு செய்யப்படவில்லை. இதே சொத்துக்களை கணவன் மனைவி இருவரும் B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்து ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு முன் னரே A என்பவருக்கு கிரைய ஆவணமும் எழுதிக்கொடுத்ததை கட்டாயப்பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்பட்டு இரு முறை சம்மன் அனுப்பப்பட்டும் ஆஜராகவில்லை. A என்ப வர் சில அடியாட்கள் துணை கொண்டு கணவன் மனைவி இருவரையும் சார்பதிவகத் தில் ஆஜர்படுத்தி ஆவண மேற்குறிப்பில் கையொப்பம் பெறப்பட்டுள்ளது கிரைய ஆவ ணத்தில் இரு மகன்களையும் சேர்த்து எழுதி கையொப்பம் பெற்றுள்ளது . அவர்கள் கல்லூரியில் படிப்பதால் அவர்கள் இதுவரை சார்பதிவகத்தில் ஆஜராகவில்லை . இது சம்மந்தமாக என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்?

பதில்: இருமுறை சம்மன் அனுப்பியும் எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் ஆஜராகாததால் பதிவு அலுவலர் (O.E அதிகாரம் இல்லாதவர்) ஆவணப் பதிவை மறுத்து ஆணையிடாமல் எழு திக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 8 மாதங்களுக்கு மேலும் காலம் கடந்தும் ஆவணம் நிலுவை யிலேயே உள்ளது. மேலும் எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் ஆஜரானபோது தாமதம் தவிர்ப்பதற் கான மனு, கட்டணம், வாக்குமூலம், தாமத காலத்திற்குரிய கட்டணம் வசூலிக்கப்படவும் இல்லை. மேலும் எழுதிக்கொடுத்தவர்களின் இருமகன்களில் ஒருவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் மைனராக இருந்துள்ளார். கட்டாயப்பதிவுக்கான நடைமுறை மற்றும் தாமதம் மன்னித்தலுக்கான நடைமுறைகளை பதிவு அலுவலர் சரிவர பின் பற்றாமல் எழுதிக்கொடுத்தவர்களையும் எழுதி வாங்கியவரையும் திரிசங்கு வைத்துள் ளார் என்றே கருத வேண்டியுள்ளது. இரண்டாம் முறை சம்மன் அனுப்பியபின் விசா ரணை நாளன்று எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் ஆஜராகாத நிலையில் “வேண்டுமென்றே ஆவ ணப்பதிவை தவிர்க்கும் நோக்கத்துடன் செயல்படுவதாக (tantamount to denial of execution) என முடிவு செய்து ஆவணப்பதிவை மறுதளித்திருந்தால் எழுதிவாங்கியவர் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன் கீழ் விண்ணப்பம் சமர்ப்பித்து ஆவ ணம் பதிவு செய்வதற்கான வாய்ப்பு கிடைத்திருக்கும். எழுதிக்கொடுத்த கணவன் மனைவி இருவரும் நேரில் ஆஜராகி மேற்குறிப்பில் கையெழுத்து செய்த சமயம் தாம தம் மன்னித்தலுக்கான நடைமுறைகளை பின்பற்றி மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாமதம் மன்னித்த ஆணை பெற்றும் இருவரைப்பொறுத்து பகுதிப்பதிவும் மற்ற இருவரைப் பொறுத்து பகுதி மறுப்பிடவும் கோரி எழுதி வாங்கியவரிடமிருந்து மனு பெற்று அவ் வாறே செயல்பட்டிருந்தால் ஆஜராகாத நபர்களைப்பொறுத்து பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன்

கீழான நடைமுறைகளை பின்பற்ற எழுதி வாங்கியவருக்கு வாய்ப்பு கிடைத்திருக்கும். ஆஜராகாத இருவரில் ஒருவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் மைனராக இருந்தார் என்று அவரோ அல்லது வேறு நபரோ தெரிவித்தால் இவ்வாவணம் உண்மை யாக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டது என்று மாவட்டப்பதிவாளரால் முடிவு செய்யப்பட்டாலும் கூட ஆவணத்தை பதிவு செய்ய ஆணையிட முடியாது. எழுதிவாங்கியவர் நீதிமன் றத்தை நாட வேண்டிய நிலை எழும். (கோ.செல்வநாதன். 22.03.2016).

கேள்வி: கட்டாயப் பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரால் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ளாத காரணத்தால் பதிவு மறுக்கப்பட்டது தொடர்பாக அதே சார்பதிவாளர் (அ) அவருக்குப்பின் அப்பதவியில் உள்ளவர் முதல்நிலை சார்பதி வாளராக இருந்தால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74ன் கீழான விசாரணை மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: எழுதிக்கொடுத்தவரால் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ளாத காரணத்திற்காக சாதாரணமாக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு73 ன் கீழ் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் விண்ணப்பம் (மேல் முறையீடு) செய்யலாம். அந்த மனுவின்மீது மாவட்டப்பதிவாளர் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74ன் கீழான விசாரணை மேற்கொள்ளலாம் . மாவட்டப்பதிவாளரின் பணிச்சுமையினை குறைக்க மாநில அரசு தனது அறிவிக்கையில் சார்பதிவாளர் பெயரை நியமனம் செய்து விளம்பரம் செய்வதன் மூலம் அந்த சார்பதிவாளர் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு74ன் கீழான விசா ரணை மேற்கொள்ளலாம் என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 35(3)ல் உள்ளது. இவ்வாறு அரசித ழில் விளம்பரம் செய்தபின்னர் அவருடைய பணிப்பதிவேட்டிலும் குறிப்பு சேர்த்த பின் னரே விசாரணை மேற்கொள்ள வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. எனவே முதல் நிலை சார்பதிவாளர்கள் அனைவரும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74ன் கீழான அசல் விசா ரணை மேற்கொள்ளலாம் என்பது சரியல்ல. அதிகாரம் இல்லாத சார்பதிவாளர் விசா ரணை மேற்கொள்ளப்பட்டதன் விளைவாக பாதிக்கப்பட்டவர் நீதிமன்றத்தில் மேல் முறையீடு செய்தால் சார்பதிவாளரின் விசாரணை கேள்விக்குறியாகிவிடும். (கோ. செல்வநாதன். 27.05.2016).

கேள்வி: சார்பதிவாளரால் ஆவணம் பதிவு மறுக்கப்பட்டுள்ளது. கட்சிக்காரரால் மாவட் டப்பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. தொடர வேண்டிய நடவடிக்கை கள் என்ன?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 71ன் கீழ் சார்பதிவாளரால் எந்த காரணத்துக்காக பதிவு மறுக் கப்பட்டதோ அதனடிப்படையில் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72 ன் கீழ் மேல்முறையீடு (அ) பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன் கீழ் விண்ணப்பம் கட்சிக்காரரால் தாக்கல் செய்யப்படும். ஆவ ணத்தை எழுதிக்கொடுத்த நபர் "வேண்டுமென்றே ஆவணப்பதிவை தவிர்க்கும் நோக் கத்துடன் செயல்படுவதாக (tantamount to denial of execution) என்ற காரணத்தின்கீழ் பதிவு மறுக்கப்பட்டால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன்கீழ் விண்ணப்பம் (Application under Section 73 of the Registration Act) அமையும். மற்ற காரணங்களுக்காக பதிவு மறுக்கப்பட்டால் பதி வுச்சட்டம் பிரிவு 72 ன்கீழ் மேல்முறையீடு (Appeal under Section 72 of the Registration Act) அமையும். பிரிவு 72 ன் கீழான மேல்முறையீடு எனில் எழுதிக்கொடுத்தவர் கையொப்பம் ரேகை முதலியன ஆவண மேற்குறிப்பில் இருக்கும் என்பதால் சார்பதி வாளர் பதிவு மறுத்ததை தவறு என்பதற்கோ (அல்லது) பதிவு மறுப்பதற்கு முன் தேவை யான ஆதாரங்கள் (அ) ஆவணங்கள் (அ) குறைகள் சரிசெய்யத் தவறியதை தாக்கல் செய்ய/ சரிசெய்ய தேவையானவற்றை முறையீட்டாளர் மட்டுமே தாக்கல் செய்ய வேண்டிவரும் என்பதால் முறையீட்டு மனு தாக்கலான அன்றே விசாரணை நாள் நிய மித்து அந்த விசாரணை நாளில் அவரை விசாரித்து அவர் அளிக்கும் விபரங்கள்/ ஆதா ரங்கள் அடிப்படையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய ஆணையிடலாம் (அ) பதிவு செய்ய

ஆணையிட மறுக்கலாம். ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் ஆஜராகவில்லை என்ற காரணத்திற்காக பதிவு மறுக்கப்பட்டதின்மீது விண்ணப்பம் எனில் எழுதிக்கொடுத்தவரை வரவழைக்க அஞ்சல் மூலம் அழைப்பாணை அனுப்பத்தேவையான அழைப்பாணைக் கட்டணம், அவர் அலுவலகம் வந்து போக பேருந்து பயணக்கட்டணம், தினப்படி, குறைந்த பட்ச தினப்படி, இவற்றை அனுப்ப தேவையான M.O. கமிஷன் தொகை ஆகியவற்றை வசூலித்து விசாரணை நாள் முடிவு செய்து அழைப்பாணை அனுப்ப வேண்டும். விசா ரணை நாளில் மேல்முறையீட்டு விண்ணப்பதாரர், அவர் தரப்பில் சாட்சிகள், ஆவண எழுத்தர், வேறு எவரேனும் இருந்தால் அவர்களுடனும் வழக்கறிஞர் இருந்தாலும் (அ) இல்லையென்றாலும் ஆஜரானால் அவர்களை விசாரித்து ஒவ்வொருவரிடமும் தனித் தனியாக வாக்குமூலம் பெறவேண்டும். எழுதிக்கொடுத்தவர் (வழக்கறிஞருடன்/ இல்லா மல்) ஆஜரானால் விசாரித்து வாக்குமூலம்பெற வேண்டும். வழக்கறிஞர்கள் குறுக்கு விசாரணை செய்ய உரிமை உண்டு. முந்தைய வழக்கு கோப்புகளைப் பார்த்து விவரம் அறிந்து செயல்படலாம். (கோ.செல்வநாதன் 31.01.2018).

கேள்வி: பதிவுறா உயில் ஆவணத்தை 2 ம் நிலை சார்பதிவாளர் விசாரணை செய்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒருவர் ஒரு உயிலை எழுதிவைத்து அதனை பதிவுசெய்யாமல் இறந்து விட் டால் உயிலின் மூலம் பலனடைபவர் பதிவு விதி 69 ன் கீழான உயில் விசாரணைக்காக எந்த ஒரு சார்பதிவாளரிடமும் தாக்கல் செய்யலாம். உயில் விசாரணையை 2 ம் நிலை சார்பதிவாளரும் நடத்தலாம். தொடர்ந்து சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் உள்ள உதவியாள ரும் நடத்தலாம். இதற்காக மாவட்டப்பதிவாளரிடம் முன் அனுமதி பெறத்தேவை யில்லை. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74 ன் கீழான அசல் விசாரணைக்கு முதல் நிலை சார் பதிவாளர் அதிகாரம் வழங்கப்பெற்றவராயின் அவரும் மாவட்டப்பதிவாளரின் அனுமதி யின்றி விசாரணை நடத்தலாம். முதல்நிலை சார்பதிவாளர் விசாரணை நடத்தி வந்த நிலையில் மாறுதல் (அ) விடுப்பில் சென்று அந்த இடத்தில் 2ம் நிலை சார்பதிவாளர் நியமனம் செய்யப்பட்டால் அசல் விசாரணையை நடத்த அதிகாரம் பெற்ற முதல்நிலை சார்பதிவாளரை நியமனம் செய்யக் கோர வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 15.11.2019).

கேள்வி: அசல் விசாரணை பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 35 ன் கீழ் அரசிதழில் அறிவிக்கை செய்யப்பட்ட முதல்நிலை சார்பதிவாளர்கள் தானே மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: ஆமாம். பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 35 ன் கீழ் மாநில அரசு அறிவிக்கையின் மூலம் ஆணை வெளியிடப்பட்ட நாள் முதல் சார்பதிவாளர் (முதல் நிலை) பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74 ன் கீழான அசல் விசாரணையை மேற்கொள்ளலாம். இவ்வாறான சார்பதிவாளர் களையே இப்பணிக்காக பகராண்மையில் மாவட்டப்பதிவாளர் நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.11.2019).

கேள்வி: தன்மை சம்மந்தமாக மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை எதிர்த்து ப.து.த விடம் மேல்முறையீடு செய்ய வேண்டுமா? அல்லது து.ப.து.த விடம் மேல்முறையீடு செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: தன்மை நிர்ணயம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த ஆணையினை எதிர்த்து மேல்முறையீடு செய்யமுடியாது. மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பித்த ஆணையின்படி ஆவ ணம் குறைவு முத்திரத்தீர்வையில் இருந்து முடக்கம் செய்யப்பட்டு முகாந்திரம் (கார ணம்) கேட்டு அறிவிப்பு அனுப்பி அதற்கு ஆவணதாரர் பதில் ஏதும் அளிக்கவில்லை யென்றாலும் (அ) ஆவணதாரரால் அளிக்கப்பட்ட பதில் ஏற்க மறுத்தாலும் அவ்வாவ

ணத்திற்கு நிர்ணயிக்கப்பட்ட குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் செலுத்தப் படவேண்டும் என மாவட்டப்பதிவாளர் பிறப்பிக்கும் ஆணையின்மீது ஆவணதாரருக்கு ஆட்சேபணை ஏதுமிருப்பின் அவ்வாணை கிடைக்கப்பெற்ற 30 நாட்களுக்குள் முத்திரை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியாகச்செயல்படும் ப.து.த விடம் மேல்முறையீடு செய்து கொள்ளலாம் என அந்த இறுதி ஆணையில் குறிப்பிடப்படும். அதன்படி ப.து.த விடம் மட்டுமே மேல்முறையீடு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 21.03.2020).

கேள்வி: உயில் விசாரணைக்காக ஒரு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் முதல்நிலை சார்பதிவாளரை மாவட்டப்பதிவாளர் பகராண்மையில் நியமனம் செய்ய லாமா?

பதில்: பதிவு விதி 69 ன்கீழான உயில் விசாரணை, பதிவு விதி 58 ன்கீழான விசாரணை, எழுதிக்கொடுத்தவர் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய அலுவலகம் வர மறுக்கிறார் என்ற கார ணத்தின் அடிப்படையில் கட்டாயப்பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங்கள் ஆகியவற்றின் மீதான விசாரணைகளை மாவட்டப்பதிவாளர் அனுமதி ஆணை ஏதும் இன்றி 2 ம்நிலை சார்பதிவாளர்களும், சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் தொடரும் உதவியாளர் களும் கூட மேற்கொள்ளலாம். எழுதிக்கொடுத்தவர் ஆஜராகவில்லை என்ற காரணத்திற் காக முதல்நிலை சார்பதிவாளரும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 35ன்கீழ் விசாரணை மேற் கொள்ள அதிகாரம் அளிக்கப்பெற்று அரசாணையில் விளம்புகை செய்யப்பட்ட சார்பதி வாளரால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74ன் கீழான அசல் விசாரணை (O.E) மேற்கொண்டு நடத்திவந்த நிலையில் மாறுதல்/பணி ஓய்வு/ மருத்துவ விடுப்பு போன்ற காரணங் களுக்காக அவர் இல்லாமல் போனால்தான் மாவட்டப்பதிவாளர் அதிகாரம் வழங்கப் பெற்ற வேறுஒரு முதல்நிலை சார்பதிவாளரை நியமனம் செய்யலாம். இதில் அனைத்து முதல்நிலை சார்பதிவாளர்களும் அடங்கமாட்டார்கள் (கோ.செல்வநாதன் 20.01.2021).

Assistants –Duties (உதவியாளரின் பணிகள்)

1. நடப்பிலுள்ள தன்பதிவேடு, நடப்பாண்டில் முடிவுறாத தன்பதிவேடு, முன்கொணர் தன்பதிவேடு ஆகியவற்றில் வரிசை எண் சுழிக்கப்படாமல் உள்ள நடப்பு எண், முதலில் பெறப்பட்ட நாள், கடித விபரம் (Details of Subject) சுருக்கமாக ஒரு தனித்தாளில் வரிசை எண் அளித்து குறித்து வைத்துக்கொண்டால்,அதன்படி நிலுவைக்கோப்புகள் ஒப்படைக் கப்பட்டுள்ளனவா என்பதை சரிபார்க்க இயலும். மேலும் தாம் பணியேற்றபின் வரக் கூடிய கடிதங்களுக்கு புதிய வரிசை எண் பதியவேண்டியது, முந்தைய கோப்புடன் இணைக்க வேண்டியது, தனிப்பதிவேடுகள் ((முடக்கம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணங்கள், துறைத்தணிக்கை அறிக்கை, மாநில கணக்காயர் அறிக்கை, 47(A) தொடர்பானது போன்ற இனங்கள்) தொடர்பானவை என்பதை அறிந்து தன்பதிவேட்டில் பதிவு செய்ய சுலபமாக இருக்கும்.

2. சார்பதிவகங்களிலும் மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகங்களிலும் ஒரே பொருளுடைய காலமுறை அறிக்கைக்கு வெவ்வேறு காமு எண்கள் இருக்கலாம். சார்பதிவகத்தி லிருந்து மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு அனுப்பும் அறிக்கையில் மாப அலு வலக காமு எண் மற்றும் இருக்கையின் பெயரை அறிக்கையின் தலைப்பில் வலப்பக்க மூலையில் சிகப்பு மையினால் குறித்து அனுப்பினால் பெறும் அலுவலகத்தில் கடிதங் கள் பகிர்மானம் செய்வதில் சிரமங்கள் இருக்காது. அதே போன்று மாப அலுவலகத்

திலிருந்து து.ப.து.த/ ப.து.த அலுவலகத்திற்கு அனுப்பும் அறிக்கைகளிலும் குறிப்பிட லாம். ஒரே பொருளுடைய காலமுறை அறிக்கைக்கு வெவ்வேறு காமு எண் அளித்தும் மாபஅ காமு எண் குறிக்கப்படாமலும் பெறக்கூடிய நிலையில் தமது இருக்கையில் உள்ள காலமுறைப்பதிவேட்டின்படி காமு அறிக்கையின் பெயரை தனித்தாளில் குறித்து வைத்துக் கொண்டால் தமது பணி மிகச் சுலபமாகும்.

3. தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின் கீழான பதிவேடு முதலியனவற்றை பரி சீலித்து தகவல் வழங்க வேண்டிய இனங்கள் இருந்தால் குறிப்பிட்ட கெடுவுக்கு முன்ன தாகவே தகவல் அளிக்க வேண்டும் என்பதை நினைவில் கொள்ளுங்கள்.

4. Holographic stickers இருப்பை தினமும் N.J. Stamps, CFL Stamps, Spl Adhesive Stamps முதலியவற்றை (கையிருப்பை) அவ்வப்போது இருப்புப் பதிவேடுகளுடன் சரிபார்க்கும் பழக்கத்தை கைக்கொள்ளுங்கள்.

5. து.ப.து.த அலுவலகத்திலிருந்து மாப அலுவலகங்களுக்கும், மாப அலுவலகத்தி லிருந்து சாப அலுவலகங்களுக்கும் Holographic stickers அனுப்பப்படுவதை ஒவ்வொரு அலுவலகத்தைப் பொறுத்து வரிசை எண்கள் (இது முதல் இதுவரை என்பதாக) கோப்பில் குறிப்பிட்டு அனுப்புவதை தனியாக ஒரு பதிவேடாக வைத்து பராமரித்தால் குற்ற நிகழ்வுகளின்போது இது பேருதவியாக இருக்கும்.

6.சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் முடக்கம்செய்யப்பட்டஆவணங்கள் பற்றிய (Impound) பதிவேட்டில் சுழிக்கப்படாத (நடவடிக்கை முடிவுறாத) ஆவணங்கள் பற்றிய கோப்புகள் உள்ளனவா என்பதையும் தொடர் நடவடிக்கை உள்ளதா என்பதையும் கவனித்து செயல் படலாம். மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கும் இது பொருந்தும். மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் முடக்கம் செய்யப்பட்ட அசல் ஆவணங்கள் உள்ளதை அவ்வப்போதும், இருக்கையாளர் வசம் இருக்குமானால் இருக்கையாளராக பொறுப்பேற்கும் போதும் சரி பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் முடக்கம் செய்யப்படும் போதும், மு.ச பிரிவு 47(A) (1)ன் கீழான நடவடிக்கையின் போதும் அசல் ஆவணம் மட்டுமே அனுப்ப வேண்டும். அசல் ஆவணத்தில் மட்டும் சான்று சேர்க்கப்படும். பிரதி ஆவணங்கள் (Duplicates, Triplicates) இருப்பின் அவை பத்திரமாக வைக்கப்பட்டுள்ளதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். அசலுடன் பிரதி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் போதுதான் பிரதியில் மு.ச. பிரிவு 16ன்கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். தாக்கலுக் குப்பின் முடக்கம்/47(A)(1) நடவடிக்கையின்போது சேர்க்கப்பட்ட சான்று பிரதியில் வராது.

7. அனைத்து பதிவு அலுவலகங்களிலும் கீழ்க்கண்ட பதிவேடுகளை தினந்தோறும் குறிப்புகள் சேர்த்து பராமரிக்க வேண்டும். 1. சி கணக்கு. 2. எப் கணக்கு. 3. நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாள் இருப்புக்கணக்கு. 4. நீதிமன்ற வில்லைகள் இருப்புக்கணக்கு. 5. சிறப்பு ஒட்டு வில்லைகள் இருப்புக்கணக்கு. 6. நிரந்தர முன்பணப்பதிவேடு (Register of Permanent Advance). 7. ரொக்க கணக்கு (Cash Book). 8. தனிநபர் பண இருப்புப் பதிவேடு. தேவைப்படும்போது பதிவுகள்/ குறிப்புகள் சேர்த்து பராமரிக்க வேண்டிய பதிவேடுகளின் பெயர்கள் என்னுடைய Notes ல் உள்ளன.

பதிவு வைப்பறையில் ஒரே இடத்தில் வைக்க வேண்டிய கோர்வைகள்.1. அதிகார ஆவ ணக் கோர்வை (File of Power of Attorney). 2. மாதிரிப் படிவக்கோர்வை (File of Specimen forms) . 3. மொழி பெயர்ப்புக்கோர்வை (File of Translations). 4. பிறப்பு இறப்பு கடிதப் போக்குவரத்துக் கோர்வை. 5. பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வை. 6. மிகுவரி அறி விப்புக் கோர்வை. 7. சந்தை மதிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வை. 8. மேல்முறையீடு தீர்ப் பாணைகள் கோர்வை. 9. அழித்தல் கோர்வை (Destruction file). இவற்றை ஒரே இடத்தில் வைப்பதாலும் மாத இறுதியில் குறிப்பு சேர்த்து பராமரிக்க வேண்டிய பதிவேடுகளில் எவற்றையெல்லாம் ஒரு File Pad ல் வைத்து கட்டி பராமரிக்க முடியுமோ அவ்வாறே வைத்திருந்தும் நமக்கும் உதவியாக இருப்பதோடு, தணிக்கை, ஆண்டாய்வு, திடீராய்வு,

மாவட்ட ஆய்வு சேர்ம அலுவலரின் திடீராய்வு, மாநில கணக்காயர் தணிக்கை போன்ற சமயங்களில் தேடி எடுக்கும் நேரம் வெகுவாகக் குறையும்.

8. ஒவ்வொரு மாப அலுவலகங்களிலும் உள்ள இருக்கையாளர்கள் ஒருங்கிணைந்து என்னுடைய Notes ல் உள்ள புள்ளி விபரத்தொகுப்பினை தயாரித்து மாற்றம் (திருத் தம்) நிகழும்போது செய்து வைத்து வந்தால் உயர் அலுவலர்கள் எப்பொழுது வந்தாலும் சரியான புள்ளி விபரங்களைக் கொடுத்து அசத்தி விடலாம்.

9. பிறப்பு இறப்பு தேடுதலுக்காக மிகப்பழைமையான பதிவேடுகளை பதிவறை யிலிருந்து எடுக்கும்போது அவை மேலும் சேதமடையாத வண்ணம் wrapper sheet போட்டு மேல் அட்டையில் ஊர், பிறப்பு (அ)இறப்பு, ஆண்டு என கொட்டை எழுத்தில் எழுதி பராமரித்தால் அனைவருக்கும் உபயோகமாக இருக்கும். பொறுப்பேற்றலின் போது பதிவேடுகளை சுலபமாக சரிபார்க்க உதவும்.

Attestation of Power of Attorney (அதிகார ஆவணம் அத்தாட்சி செய்தல்)

கேள்வி: அதிகாரம் பெற்ற ஒரு முகவர் தான் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யவும் பதிவுப்பணியை பூர்த்தி செய்யவும் ஒருவரை நியமித்து தனி அதி கார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா? முதல்வரும் முகவரும் சார்பதிவக ஆட்சி எல்லையிலும் இல்லாமல் சொத்து மட்டும் தமது அலுவலக ஆட்சி எல்லையில் உள்ள தாலும் இந்த தனி அதிகார ஆவணத்தில் சொத்துவிபரம் இல்லாமலும் உள்ளது. இதன் மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்: அதிகாரம் பெற்ற முகவர் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு அதனை உரிய அலு வலகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யவும் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ளவும் வேறு ஒரு நபருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். இவ்வாறு அதிகாரம் அளிப்பவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலரே அத்தாட்சி செய்ய வேண்டும். சொத்து விபரம் அளிக்க வேண் டிய அவசியமில்லை. “நான் இந்த தேதியில் இன்னாருக்கு எழுதிக்கொடுத்து கையொப்ப மிட்ட ஆவணத்தை உரிய அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யவும் என்னால் எழுதிக்கொடுக் கப்பட்டதை ஒப்புக்கொண்டு மேற்குறிப்பில் கையொப்பமிடவும்” என்றோ (அல்லது) “என் னால் எழுதிக்கொடுத்து கையொப்பமிடப்படும் ஆவணங்களை அவ்வப்போது உரிய அலு வலகங்களில் தாக்கல் செய்யவும்…….” என்றோ இருந்தால் போதுமானது. ஒரே நாளில் ஒன்று (அ) அதற்கும் மேற்பட்ட ஆவணங்களை தாக்கல் செய்யவும், எழுதிக்கொடுத் ததை ஒப்புக்கொண்டு மேற்குறிப்பில் கையொப்பமிடவும் அளிக்கும் அதிகார ஆவ ணத்தை அத்தாட்சி செய்தால் மட்டும் போதும். இதற்கு ரூ 20/ முத்திரைத்தீர்வையும் அத்தாட்சி செய்ய கட்டணம் ரூ20/ போதுமானது. இவ்வாறு அத்தாட்சி செய்யப் பெற்ற அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஆவணம் (அ) ஆவணங்கள் தாக்கலானால் ஆவண மேற்குறிப்பில் தாக்கல் செய்தவர், அவர் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தின் படி முகவர் (பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட முகவர்) மற்றும் அத்தாட்சி செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தின்படி தாக்கல் செய்பவர் (எந்த பதிவு அலுவலரால் எந்த தேதியில் என்ன அதிகார எண்ணாக அத்தாட்சி செய்யப்பட்டது) ஆகிய விபரங்கள் (அடையாள அட்டை விபரம் உள்பட) முழுமையாக குறிக்கப்பட வேண்டும். “ஆவண வாசகத்தில் கண்டுள்ளபடி” என குறிக்கக்கூடாது. இந்த அதிகார ஆவணத்தில் எந்த ஆவணம் (அ) ஆவணங்கள் தொடர்பாக தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்ற குறிப்பு சேர்த்து பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17.1(d) படி கோர்வை கட்டணம்

ரூ 10/ வசூலித்து அதிகார ஆவணக்கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். வெவ்வேறு சமயங்களில் ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்ய அதிகாரம் அளிக்கப்படுமானால் ரூ100/ முத்திரைத் தீர்வையில் பொது அதிகார ஆவணமாக எழுதி அத்தாட்சி செய்தும் பதிவும் செய்யப்பட வேண்டும். இத்தகைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போதும் முன்னர் தெரிவித்ததைப்போன்று மேற்குறிப்புகள் சேர்க் கப்பட வேண்டும். அத்தாட்சி செய்தும் பதிவும் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை கோர்வை செய்யாமல் , வரிசை எண்/ நாள்/ பதிவு அலுவலகம் என தலைப்பிட்டு அதன்கீழ் எந்த புத்தகம் எந்த ஆவணம் தொடர்பாக தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்ற குறிப்பு சேர்த்து , பதிவு அலுவலர் கையொப்பமிட்டு ஆவணதாரரிடம் திருப்பி அளித்திட வேண்டும். முக்கிய குறிப்பு: முகவர் கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய வேறு ஒருவ ருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். ஆனால் முகவரான தனக்குப் பதிலாக ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுக்க வேறு ஒருவருக்கு அதிகாரம் அளிக்க இயலாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.03.2017).

கேள்வி: அதிகார ஆவணம் அத்தாட்சி செய்தல் நிரந்தர இருப்பிடம் ஒரு சார்பதிவாளர் ஆட்சி எல்லையிலும் தற்காலிக இருப்பிடம் மற்றொரு சார்பதிவாளர் ஆட்சி எல்லை யிலும் அமைந்துள்ளது. எந்த அலுவலகத்தில் அத்தாட்சி செய்ய வேண்டும்?

பதில்: அதிகார ஆவணம் அத்தாட்சி செய்ய முதல்வர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த பதிவு அலு வலர் (அ)அந்த பதிவு மாவட்டத்தின் பதிவாளர் அத்தாட்சி செய்யலாம். ‘‘வசிக்கும் இடம் என்பது ஒருவருக்கு நிரந்தரமான ஒரு இடம் இருந்து தற்காலிகமாக வேறு இடம் இருந் தால் அவர் அவ்விரு இடத்திலும் இருப்பதாகக் கொள்ளலாம்’’ என நிலை ஆணை 524ல் உள்ளது. தற்காலிக முகவரியில் வசிப்பதற்கான ஆதாரம் இருத்தல் வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 26.07.2018).

Attesting Witnesses (அத்தாட்சி செய்யும் சான்றினர்கள்)

கேள்வி: ஆவணத்தில் சம்மத சாட்சியாக கையெழுத்து செய்வதால் ஆவணத்தின் தன்மை மாறி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தும் நிலை வருமா? உதாரணமாக: 1. ஒரு சொத்தின் உரிமையாளர் கிரையம் செய்யும் ஆவணத்தில் சொத் தின் அனுபவத்தில் இருந்தவர் சம்மத சாட்சி கையொப்பம் செய்வது.

2. தந்தை தன் சுய சம்பாத்திய சொத்தை மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில் மெண்டு ஆவணத்தில் மற்ற மகனும் மருமகளும் சம்மத சாட்சி செய்வது.

3. பாக ஆவணங்களில் கூட்டுரிமை சொத்தினை பதிவு செய்யப்படாத பாகம் பிரித்துக் கொண்டு அவ்விதம் பாகமாக ஒருவருக்கு வரப்பெற்ற சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு கிரையம் செய்யும்போது மற்றபாகஸ்தர்கள் சம்மதசாட்சி இடுவது(அ)அவ்விதம்பாகமாக வந்த சொத்தை தன் குடும்ப நபர்களிடையே பாகம் செய்யும்போது பதிவிலா பாகம் செய்து கொண்ட மற்ற பாகஸ்தர் சம்மத சாட்சி இடுவது.

பதில்: சம்மத சாட்சியாக கையொப்பம் செய்தால் அவரையும் எழுதிக்கொடுத்தவராகக் கருதி மேற்குறிப்புகளில் (Endorsement) கையொப்பம் பெற்று அட்டவணையும் செய்யப் பட வேண்டும் என பதிவு விதியில் உள்ளது. எனவே கிரைய ஆவணங்களில் சம்மத சாட்சிஎன கையொப்பம் செய்தால் ஆவணத்தின் தன்மை மாறாது. பிற வகை ஆவணங்

களின் தன்மை மாறக்கூடும். கிரையம்தவிர மற்ற ஆவணங்களில் சம்மத சாட்சி இடுவதால் எவ்வாறு தன்மை மாறும் என்பதற்கு சில உதாரணங்கள்

1. ஒருவர் தன் சகோதரனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிக் கொடுப்பவருடைய மகன் (அ) மகள் சம்மத சாட்சியாக கையொப்பம் செய்தால் இவர்களின் பாக உரிமையைப்பொறுத்து குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு என ஆகும்.

2. நான்கு சகோதரர்கள் எழுதிக்கொள்ளும் (குடும்ப நபர்களுக்கிடையிலான) பாக ஆவணத்தில் ஒருவருடைய வாரிசுகள் சம்மத சாட்சியாக கையொப்பம் செய்தால் அவ்வாவணம் மு.ச கூறு45(b)ன் கீழான பாகமாக கருதவேண்டி வரும். பொதுவாக சம்மத சாட்சி என கையெழுத்து வாங்குவதை தவிர்ப்பது நல்லது. அல்லது அவர்களையும் எழுதிக் கொடுப்பவர்களாக சேர்த்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 04.09.2016).

Audit (தணிக்கை)

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பெற்ற விதி 3(1) அறிக்கையில் ஒரு அயிட்டத்திற்கு வழிகாட்டிமதிப்புக்கு குறைவின்றி மதிப்பிடப்பட்டபோதிலும் ஒரு பூஜ்ஜியம் அதிகமாக போட்டு விட்டதால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்த குறிப்புரையினை மறுத்து பதில் அளிக்க இயலுமா?

பதில்: விதி 3(1) அறிக்கையில் 1,00,000/ என்பதற்குப்பதில் 1,000,000/ என்றோ அல்லது 1,00,0000/ என்றோ குறிக்கப்பட்டிருந்தால் ஒரு பூஜ்ஜியம் கைதவறுதலாக குறிக்கப்பட;டு விட்டதாக பதில் அளிக்கலாம். மேலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்வதன் மூலம் குறிப்புரையினை பதிவு செய்திட வழி செய்யலாம். மேற்கண்டவாறு இல்லாத நிலையில் மு.ச பிரிவு33A மற்றும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்வதுடன் சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டமைக்கான குறிப்பை அட்டவணையிலும் ஆவண நகலிலும் சேர்க்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.10.2015).

கேள்வி: கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்படாமல் நேரடியாக கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பின்னர் உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணத்தில் மேற்படி பதிவுசெய்யப்படாத உடன்படிக்கை ஆவணமும் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்டுள்ளதால் உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் என மாநில கணக்காயர் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு பதில் தெரிவிப்பது?

பதில்: இது ஒரு D.O.T என்பதால் கடன் தொகையின் அடிப்படையிலேயே முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும். வங்கியில் ஒப்படை செய்யப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்படும் ஆவணங்களின்படி சொத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொந்தமானதுதான் என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். இவைதான் பதிவு அலுவலரின் கடமையாகும். மேலும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை எனில்,

(a). அதில்கண்ட அசையாச்சொத்துக்களைப்பொறுத்து எவ்விதஉரிமையும் ஏற்படுத்தாது.
(b). தத்து எடுப்பதற்கான அதிகாரத்தை அளிக்காது (அல்லது)

(c). அத்தகைய சொத்துக்களின் உரிமையை ஏற்படுத்தும் நடவடிக்கையின் ஆதாரமாக (அ) தத்து உரிமையை அளிப்பதற்கான ஆதாரமாக பெற இயலாது என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 49ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் பதிவுசெய்யப்படாத கிரைய உடன் படிக்கையில் கண்ட சொத்து ஆவண எண்….. படி கிரைய ஆவணமாக பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது என்பதாலும் இந்த D.O.T ஆவண வாசகத்தில் "பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை பற்றி ஏதும் தெரிவிக்கப்படவில்லை என்பதாலும் list of documents deposited என்பதில் மட்டுமே உள்ளதாலும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஒரு ஆவண வாசகத்தில் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் பற்றி தெரிவிக்கப்படும்போது, பதிவு செய்யப் படாத ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக்கட்டணத்தை வசூலிக்க வேண்டும் என பதிவுச்சட்டம், பதிவு விதிகள். பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் ஆகியவற்றில் எங்கும் தெரிவிக்கப்பட வில்லை. Registration Act is a Service Act என்பதால் செய்யாத வேலைக்கு கட்டணம் (கூலி) வசூலிக்க வேண்டும் என்ற குறிப்புரை நிலைக்கத்தக்கதல்ல" என பதில் அளிக்க வும். (கோ.செல்வநாதன். 01.11.2015).

கேள்வி: A என்பவர் தனது மகன்கள் மற்றும் உயிருடன் உள்ள மகள்களின் மக்கள் மற்றும் பேத்தி , உயிருடன் உள்ள மகன்களின் மக்கள் மற்றும் பேரன் ஆகியோருடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொண்ட ஆவணம். பேரக்குழந்தைகள் அடையும் சொத்தைப் பொறுத்து கிரையம் என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: கிரையம் என முடிவு செய்ய சொத்தை அடையும் பேரக்குழந்தைகளிடமிருந்து கைமாறுதொகை பெறப்பட்டிருக்க வேண்டும். எனவே கிரையம் என்பது தவறு. ரத்தினம் (எ) ரத்தினசாமி- 1-ரூ 2,00,000/ ராதிகா – 1 நபர் மகள் -2 - ரூ 3,00,000/ மணிவேல் – 1 நபர் மகன் -3 - ரூ 2,78,93,600/ + 2,95,567/+ 15,38,211/ கவிதா– 3 நபர் மகள் -4 - ரூ 1,00,000/ ரவிசெல்வன் – 3 நபர் மகன் -5- ரூ 1,00,000/ பிரித்திகா – 5 நபர் மகள் -6 - ரூ 1,00,000/ விஜய மோகினி– 1 நபர் மகள் -7 - ரூ 3,00,000/ ராஜராஜேஸ்வரி– 1 நபர் மகள் -8- ரூ 3,00,000/ ரூபன் – 1 நபர் மகன் -9 - ரூ 4,94,38,339/+2,95,566/+ 15,38,211/ கனிராஜ் – 9 நபர் மகன் -10 – மற்றும் இவரது பெயரிடாத மைனர் மகன் -10 – ரூ 1,00,000/ லட்சுமிபாய் – 9 நபர் மகள் -11- ரூ 1,00,000/ கோமான் 1 நபர் மகன் -12- ரூ 4,65,43,607/+சிவராஜ் – 1 நபர் மகன் -13 - ரூ 2,13,76,635/+ 15,38,211/ தனஞ்செயன் – 12 நபர் மகன் -14 - ரூ 2,03,64,698/+15,38,211/ மேற்கண்ட 1,2,3,7,8,9,12,13 நபர்கள் அடைவதைப்பொறுத்து குடும்ப பாகம் எனவும் 4 நபர் அடைவதைப்பொறுத்து தாத்தா பேரனுக்கு செய்யும் ஏற் பாடு (article 58 (a)(i) எனவும் 5 நபர் அடைவதைப்பொறுத்து தாத்தா பேரனுக்கு செய்யும் ஏற்பாடு எனவும் 6 நபர் அடைவதைப்பொறுத்து தாத்தா கொள்ளுப்பேத்திக்கு செய்யும் குடும்ப நபருக்கல்லாத ஏற்பாடு(8%)எனவும் 9 நபர்அடையும் ரூ ஒரு லட்சத்தில் பாதி ரூ50,000/ஐப் பொறுத்து தாத்தா பேரனுக்கு செய்யும் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஏற்பாடு எனவும் மீதிபாதி ரூ 50,000/ஐப் பொறுத்து தாத்தா கொள்ளுப்பேரனுக்கு செய்யும் குடும்ப நபருக்கல்லாத ஏற்பாடு (8%) எனவும்11 நபர் அடைவதைப்பொறுத்து தாத்தா பேத்திக்கு செய்யும் ஏற்பாடு எனவும் 14 நபர் அடைவதைப்பொறுத்து தாத்தா பேரனுக்கு செய்யும் ஏற்பாடு எனவும் முடிவு செய்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 14.05.2016).

கேள்வி: ஒரு நகருக்கு ச.அடி ரூ50/ என நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் ச.அடி ரூ80/ என மதிப்பு கணக்கிட்டு இழப்பு எனவும் ஒரு புல எண்ணுக்கு ச.அடி ரூ250/ என உள்ள நிலையில் ச.அடி ரூ350/ என மதிப்பு கணக்கிட்டு இழப்பு எனவும் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இவை தவிர பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களுக்கு வித்தி யாச மதிப்பின் பேரில் இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இவை அனைத்தும்

2012ல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் சம்மந்தப்பட்டது. இவற்றுக்கு எவ்வாறு முடிவு காண்பது?

பதில்: தணிக்கை அறிக்கைக்கு இதுவரை பதில் அனுப்பப்படாமல் இருந்தால் மதிப்பு நிர்ணய ஆணை நகல்கள் , வழிகாட்டி வடிப்பு ஆகியவற்றுடன் பதிலுரை அனுப்ப வேண்டும். பொதுவாக ஆவணங்களை பதிவு செய;த அலுவலர் தணிக்கை அறிக்கை பெறும் நாளில் அந்த அலுவலகத்தில் இல்லாமலிருந்தால் பொறுப்பில் உள்ள அலுவலர் பதில் அளிக்க வேண்டும். முந்தைய அலுவலர் பொறுப்பு என பதில் அளிப்பது சரியல்ல. ஏனெனில் அனைத்து பதிவுறுக்களும் அலுவலகத்திலேயே உள்ள நிலையில் வேறு அலுவலகத்தில் உள்ளவர் எவ்வாறு பதில் அளிக்க முடியும்? தன்மை மாறுபாடு விதிமுறை மீறல் போன்ற குறிப்புரைகள் இருக்குமானால் தணிக்கை அறிக்கையின் வடிப்பு ஆவண நகல் போன்ற விபரங்களையும் அந்த அலுவலருக்கு அனுப்பி வைத்து அவரிடமிருந்து பதில் பெற்று தணிக்கை அறிக்கையுடன் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பலாம். இவ்வாறு பதிவு அலுவலர்களிடமிருந்து பதில் பெறப்படும்போது தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை மற்றும் பதிலுரையினை பரிசீலித்து குறிப்புரையினை பதிவு செய்திடவும் வாய்ப்பு உள்ளது. அவ்வாறு பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் பொறுப்பான அலுவலர் பொறுப்பில் உள்ளவர்கள் சம்மந்தப்பட்ட குறிப்புரையினை பதிவு செய்திட ஆதாரங்கள் இருப்பின் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரின் இறுதி ஆணை பெறப்பட்ட ஒரு மாத காலத்திற்குள் உ.ப.து.த அல்லது து.ப.து.த வுக்கு மேல்முறையீடு செய்யலாம். Direct undervaluation, கட்டண வசூல் குறைவு போன்ற இனங்களில் குறிப்புரையினை எதிர்த்து பதில் அனுப்ப முடியாதவற்றைப் பொறுத்து சட்டபூர்வ நடவடிக்கையின் மூலம் இழப்பினை வசூலிக்க தேவையான நடவடிக்கைகளை பொறுப்பில் உள்ள அலுவலர் மேற்கொண்டு அவ்விபரத்தை தணிக்கை அறிக்கையின் பதிலுரையிலேயே தெரி விக்கலாம். (இது மாநில கணக்காயர் தணிக்கைக்கும் பொருந்தும்). (கோ.செல்வநாதன். 07.06.2016).

கேள்வி: தணிக்கையில் காழ்ப்புணர்ச்சியுடன் குறிப்புரை எழுதப்படுவதை எவ்வாறு எதிர்கொள்வது?

பதில்:குறிப்புரை எழுதியதில் காழ்ப்புணர்ச்சி என்ற சொல்லுக்கே இடமில்லை. தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் தணிக்கையில் கண்டுபிடிக்கத்தவறியதை நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை எழுதலாம். தன்மை, மதிப்பு நிர்ணயம் போன்றவை தொடர்பாக அலுவலகப் பதிவுறுக்களிலிருந்து சார்பதிவாளர் அனுப்பும் அறிக்கைகளின் அடிப்படையிலேயே நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரால் ஆணை பிறப்பிக்கப்படும். ஆனால் தணிக்கையின்போது சார்பதிவாளர் அனுப்பத்தவறிய விபரங்களின் அடிப்படையில் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை எழுதலாம். உதாரணமாக FMB யில் புல எண் திருத்தப்பெற்றது, அதன் அடிப்படையில் வழிகாட்டி வடிப்பு தயாரித்தது, வில்லங்க சான்றில் பதிவு (அ) பதிவுகள் விடல், முன்பதிவு ஆவணங்களிலிருந்து சில விபரங்கள் விடல் ஆகியவை காரணமாக மதிப்புக்குறைபாடு (அ) தன்மை மாறுபாடு போன்ற குறிப்புரைகளை தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் எழுதலாம். தன்மை குறித்த ஒரு வழக்கில் “துறைத் தணிக்கையின் முடிவுக்குட்பட்டு இந்த ஆணை பிறப்பிக்கப்படுகிறது” என ப.து.த (C.C.R.A) உத்திரவிட்டுள்ளார். தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆதாரமின்றி குறிப்புரை செய்திருந்தால் பதிவு அலுவலர் குறிப்புரையினை மறுத்து பதில் அளிக்கவும், பதிவு அலுவலரின் பதிலினை ஏற்காமல் குறிப்புரை உறுதிசெய்யப்பட்டால் மேல்முறையீடு செய்யவும் இடமுள்ளது. நிலை ஆணை 744ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளும் போது ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவண எழுத்தர் ஆகியோரின் வாக்குமூலங்களை பெற்று அசல் ஆவணம், ஆவண நகல், முன்பதிவு

ஆவண நகல்கள், வில்லங்கசான்று, வழிகாட்டி வடிப்பு, மதிப்புக்குறைவு என்பதற்கான வேறு ஆதாரங்கள் (புகார் மனு, தடைமனு, விளம்பரங்கள் போன்றவை) ஆகியவற்றை சேர்த்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கையாக அனுப்ப வேண்டும். அவ்வாறு அனுப்பப்பட்டதில் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் கவனிக்கத்தவறியதை தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை எழுதியிருக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 29.08.2016).

துறைத்தணிக்கை, ஆண்டாய்வு, மாநில கணக்காயர் தணிக்கை ஆகிய ஏதேனும் ஒன்றிலும் ஒரு ஆவணம் தொடர்பாக இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப்பெற்று அறிக்கை வந்த உடன் அவ்வலுவலகத்தில் பொறுப்பில் உள்ள பதிவு அலுவலர் குறிப்புரை முற்றிலும் தவறானது என ஆதாரத்துடன் கருதும் பட்சத்தில் மறுப்பறிக்கையினை அனுப்பி வைக்கலாம். குறிப்புரை தவறானது என முடிவு செய்ய இயலாத நிலையில் இருப்பாரானால், இழப்பினை வசூலிக்க சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்வதுடன் இழப்பு குறித்த குறிப்புரையினை (ஆவணத்தை பதிவுசெய்த பதிவுஅலுவலர் வேறு அலுவலகத்தில் பணிபுரிபவராய் இருந்தால்) தொடர்புடைய பதிவு அலுவலருக்கு அனுப்பி வைத்து அவருடைய பதிலினை பெற்று உயர் அலுவலருக்கு அனுப்பி வைக்க வேண்டும். பொறுப்பான பதிவு அலுவலரின் (அ) பொறுப்பில் உள்ள பதிவு அலுவலரின் விளக்கம் ஏற்கப்படாமல் இழப்பு உறுதிசெய்து ஆணை பெறப்பட்டால்தான் பதிவு அலுவலர் மேல்முறையீடு செய்யலாம். சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டு இவ்வளவு தொகை செலுத்த வேண்டும் என கட்சிக்காரருக்கு அறிவிப்பு வந்தால்தான் கட்சிக்காரர் முறை யீடு செய்யலாம். சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளாமல் அட்டவணையில் குறிப்பு சேர்க்க இயலாது என்பதால் வில்லங்க சான்றில் இழப்பு குறித்த குறிப்பு இருப்பின் அதற்கான ஆணை நகலினை பதிவு அலுவலரிடம் கோரிப்பெற்று மேல்முறையீடு செய்யலாம். ஒரு அலுவலகத்தில் பணிபுரிந்த ஒருவர் வேறு அலுவலகத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்பட்ட பின்னரும் முந்தைய அலவலகத்தில் தமது பணிக்காலம் தொடர்பாக நடைபெற்ற துறைத்தணிக்கை, ஆண்டாய்வு, மாநிலகணக்காயர் தணிக்கை ஆகியவற்றில் தம்மைப்பொறுத்து குறிப்புரைகள் ஏதும் உள்ளனவா என்பதை அவ்வப்போது கேட்டறிந்து அவற்றை முடிப்பதில் முழு கவனம் செலுத்தினால் ஓய்வுபெறும் சமயம் இன்னலுற வேண்டிய நிலைஎழாது. மாவட்டப்பதிவாளர்(தணிக்கை), மாவட்டப்பதிவாளர்(நிர்வாகம்) இழப்பு தொடர்பான விபரங்களை அலுவலகம் வாரியாகவும், அலுவலர் வாரியாகவும் தயாரித்து தமது கட்டுப்பாட்டில் உள்ள அலுவலகம் மற்றும் அலுவலர்களுக்கு அனுப்புவதுடன் வேறு மாவட்டங்களில் பணிபுரியும் அலுவலர்களுக்கு தொடர்புடைய மாவட்டப்பதிவாளர்கள் மூலம் அனுப்புவதால் இழப்பு இனங்கள் வெகுவாக குறைய வாய்ப்பு ஏற்படும். இதேபோன்று தனியறிக்கைகள் அனுப்பப்பட வேண்டிய இனங்கள் அலுவலகம் வாரியாக பட்டியல் தயாரித்து அனுப்பி வைப்பதும் நல்ல பலனைத் தரும். நம்முடைய முயற்சி ஏதும் இல்லையெனில் எந்த ஒரு இனமும் தானாக குறைந்து விடாது. (கோ. செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டு அதிகாரம் அளித்த ஆவணத்திற்கு Power for Consideration எனக்கொண்டு 4% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்யப்பட்டது. தணிக்கையில் கிரைய உடன்படிக்கை மற்றும் கைமாற்றுடன் கூடிய அதிகாரம் என இரு தன்மைகள் நிர்ணயம் செய்து இழப்பு என குறிப்புரை செய்தது சரியா?

பதில்: சொத்தின் உரிமையாளர் தம்முடைய சொத்தை நேரடியாக பராமரிக்க (அ) கிரையம் செய்ய (அ) வேறு ஆவணங்கள் எழுதிக்கொடுக்கவும், பதிவு செய்யவும் தமக்குப் பதிலாக ஒருவரை நியமனம் செய்து எழுதிக்கொடுப்பது அதிகார ஆவணமாகும். இவ்வாறு அதிகாரம் அளிக்கும் போது ஒரு தொகையினை பெற்றுக்கொண்டு எழுதிக்

கொடுப்பது Power for Consideration ஆகும். அதிகார ஆவணத்தில் முகவரின் கையொப்பம் 2009ம் ஆண்டிலிருந்து தான் கட்டாயம் பெறப்படும் நடைமுறை உள்ளது. எனினும் இருவரும் சேர்ந்து எழுதிக் கொள்வதாகவோ இருவரும் உடன்படிக்கை செய்து கொள்வதாகவோ வாசகம் இருக்காது. எனவே இவ்வாவணம் Power for Consideration தான் என அறிக்கைக்கு ஆவண நகலுடன் பதில் அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன் 12.10.2016).

கேள்வி: தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் தணிக்கை குறிப்புரை எழுதும் ஒவ்வொரு குறிப்புரைக்கும் இழப்புக்கும்சார்பதிவாளரிடம் கையொப்பம் பெறவேண்டும். அப்படி கையொப்பம் பெறப்படாமலேயே தணிக்கையில் இழப்பு உறுதி செய்யப்பட்டது என அறிக்கை வரப்பெற்றால் அதற்கு எவ்வாறு மேல்முறையீடு செய்வது?

பதில்: தணிக்கை குறிப்புரைகளை சம்மமந்தப்பட்ட பதிவு அலுவலருடன் விவாதித்து குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும் என ஆணைகள் RG Page 12 January 1984, RG Page 145 June 1988ல் உள்ளன.ப.து.த எண்17899/E/88 நாள் 20.05.88ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளபடி தணிக்கை குறிப்புரைகளை பதிவு அலுவலருடன் கலந்தாலோசித்து குறிப்புரைச்சீட்டிலேயே பதிவு அலுவலரின் ஒப்புதலைப் பெற வேண்டும் எனவும் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரின் குறிப்புரை ஆதாரபூர்வமாகவும் தெளிவாகவும் இருத்தல்வேண்டும் எனவும் யூகத்தின் அடிப்படையிலும் கற்பனையாகவும் குறிப்புரை எழுதுவதை தவிர்க்க வேண்டும் எனவும் ப.து.த எண் 1804/ஜே3/ 2002 நாள் 10.01.2002 ல் உள்ளது. தணிக்கை குறிப்புரை எழுதும் போது பதிவு அலுவலரின் ஒப்புதல் பெறப்படவில்லை என்றாலும் தணிக்கை அறிக்கைக்கு பதில் அளிக்கும்போது குறிப்புரையினைமறுத்து பதில் அளிக்க வாய்ப்புஉள்ளதே. தணிக்கை அறிக்கையினை உரிய காலத்திற்குள் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பப்படவில்லை எனில் குறிப்புரைகளை தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் உறுதி செய்து ஆணையிடலாம். தணிக்கை குறிப்புரைகளை உறுதிசெய்து இறுதி ஆணையிடப்பட்ட பின்னரும் மேல்முறையீடு செய்யவும் இடமுள்ளது. பொதுவாக தணிக்கையின் போது சில நடைமுறைகளை பின்பற்றினால் தணிக்கை குழுவினருக்கும் பதிவு அலுவலர் மற்றும் பணியாளர்களுக்கும் மன உளைச்சல் , மன இறுக்கம் என்பது வராது.

1. தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரின் முன் பயண நிரலுக்கு மாறுபட்டு தணிக்கை மேற்கொள்வதாய் இருந்தால் அதற்கான அறிவிப்பு அனுப்பப்பட வேண்டும்.

2. தணிக்கை நாளில் தணிக்கை காலத்திற்குரிய கணக்குகள், பதிவேடுகள் ,சந்தை மதிப்பு அறிக்கை கோர்வை, மிகுவரி அறிவிப்புக்கோர்வை, மதிப்பு நிர்ணயப்பதிவேடு மற்றும் கோப்புகள், களப்பணி பதிவேடு மற்றும் கோப்புகள், மு.ச.பிரிவு 47(A)ன் கீழான பதிவேடு, தணிக்கைகாலத்தில் தனித்துணை ஆட்சியருக்கு அனுப்பப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய கோப்புகள், தணிக்கை காலத்தில் பெறப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய கோப்புகள் போன்றவற்றை முன்கூட்டியே தயார் நிலையில் வைத்திருந்து தணிக்கை குழுவினர் வந்த உடனே அவர்களின் இருக்கைக்கு அருகில் வைப்பது நல்லது. தணிக்கை காலத்தில் பணியாற்றிய பதிவு அலுவலர் இல்லாமல் வேறுஒரு பதிவு அலுவலர் இருந்தாலும் பதிவேடுகள் மற்றும் பதிவுறுக்களை அளிப்பதில் ஏற்படுத்தும் தாமதம், தணிக்கை அறிக்கையினை பதிலுரையுடன் மீள அனுப்புவதில் ஏற்படுத்தும் தாமதம் போன்றவை தணிக்கை குழுவினருக்கு மன எரிச்சலை ஏற்படுத்தும். இது அடுத்த தணிக்கைகளின் போதும் பிரதிபலிக்கும். அவர்களும் மனிதர்கள்தானே. மயிலே மயிலே இறகு போடு என்பதைப்போன்று எவ்வளவு நேரம்தான் காத்துக்கொண்டிருப்பார்கள். தணிக்கை அறிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து பெறப்படும்போது சம்மந்தப்பட்ட பதிவு அலுவலர் வேறு அலுவலகத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) விடுமுறையில் இருந்தாலும், அவர்களின் பதிலுரையினை கட்டாயமாக பெறப்பட வேண்டும் என்ற இனங்களைப்பொறுத்து வடிப்பு எடுத்து அவருக்கு அனுப்பி வைத்து பதில் பெற்று இறுதி

யாக தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பலாம். இந்நிலை குறித்து மாவட்டப்பதி வாளருக்கு ஒரு அறிக்கை அனுப்புவது நன்று. தம்மைச்சார்ந்த குறிப்புரையாய் இருந் தாலும் (அ) வேறு அலுவலரைச்சார்ந்த குறிப்புரையாய் இருந்தாலும் குறிப்புரையினை மறுத்து பதில் அளிக்க வேண்டியவற்றைப் பொறுத்து ஆதார ஆணைகளை குறிப்பிட்டு, ஆவண நகல், முன் பதிவு ஆவண நகல், வில்லங்க சான்று, வழிகாட்டி வடிப்பு , குறிப் புரையினை மறுப்பதற்கான ஆதார ஆணை நகல்களையும் சேர்த்து அனுப்புவது சாலச் சிறந்தது. ஆதாரங்களுடன் உடனடியாக (அ) உரிய காலத்திற்குள் பதில் அளிக்கஇயலாத நிலையில் தனியறிக்கை அனுப்புவதாக பதில் எழுதி தனியறிக்கை தயாரிப்பதில் முன் னுரிமையுடன் செயல்படலாம். நடப்பு தணிக்கையின்போது முந்தைய தணிக்கைகளில் ஏற்பட்ட இழப்பு வசூலிக்கப்பட்டு விட்டதா (அ)வசூலிக்க சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற் கொள்ளப்பட்டுள்ளதா என்பதையும் தனி அறிக்கைகள் நிலுவையின்றி அனுப்பப்பட்டுள்ள னவா என்பதையும் பதிவு அலுவலரும் தணிக்கை குழுவினரும் ஒப்பீடு செய்து ஆய்வு செய்தாலே தணிக்கை இனங்களின் நிலுவை வெகுவாக குறைவதுடன் தேவையற்ற குறிப்புரைகள் ஏற்படுவதும் தவிர்க்கப்படும். (கோ. செல்வநாதன் 05.11.2017).

கேள்வி: ஒரு தாயார் தனது இருமகன்களுடன் சேர்ந்து மற்றொரு மகனுக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணம். ஆவண வாசகத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் முதல் நபரான தாயாருக்கு அவரது தந்தை மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்து என உள்ளது. தாயாரின் தனிப்பட்ட சொத்தை எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் இரு மகன்கள் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுப்பதால் தணிக்கையில் எவ்வாறு குறிப்புரை எழுதுவது?

பதில்: ஆவண வாசகத்தில் இரு மகன்களும் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுப்பதற்கான வாசகங் கள் ஏதும் உள்ளனவா என்பதைப்பற்றி தெரிவிக்கவில்லை. சொத்தின் உரிமையாளரான தாயாருடன் உரிமையில்லாத மகன்களும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதால் இது மு.ச கூறு 58(a)(i) ன்கீழான செட்டில்மெண்டே என்று முடிவு செய்யவேண்டும்.-ஆதாரம் ப.து.த எண் 45460/ இ3/ 90 நாள் 13.08.2002. ஆவண வாசகத்தில் “சொத்தில் பின்னிட்டு நாங்கள் (2,3 நபர்கள்) உரிமை கொண்டாடி அதன் மூலம் பிரச்சினை ஏதும் ஏற்படக்கூடாது எனக் கருதி இந்த சொத்தில் 2,3 நபர்கள் தங்கள் உரிமையினை விடுதலை செய்து கொடுத்து ….” என்பது போன்று விடுதலைக்குரிய வாசகங்கள் இருந்தால்தான் தன்மை மாற வாய்ப்புள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 09.12.2017).

கேள்வி: அங்கீகரிக்கப்படாத வீட்டுமனைகளை பதிவு செய்யக்கூடாது என உயர் நீதி மன்ற தடை உள்ள நிலையில் சுற்றியுள்ள அதிகபட்ச மனை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்து தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை செய்யலாமா?

பதில்: அங்கீகரிக்கப்படாத மனையை பதிவு செய்யக்கூடாது என்பதே பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22A மற்றும் சென்னை உயர் நீதிமன்ற தடை ஆணையின் நோக்கமாகும். பதிவு செய்வதற்குத்தான் தடை உள்ளதே தவிர பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு கடை பிடிக்கத்தவறிய மதிப்பு குறித்து குறிப்புரை எழுத எவரும் தடை விதிக்க முடியாது. ஒரு ஆவணத்தில் கட்டுப்படும் சொத்தின் பரப்பு 10 செண்டுக்கும் குறைவான விவசாய நில மாக இருந்தால் கண்டிப்பாக புல ஆய்வு செய்து மதிப்பு முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். 10 செண்டுக்கு மேற்பட்டு 20 செண்டுக்கு குறைவாக இருந்தால் முன்பதிவுகள் வழி காட்டிப்பதிவேடு ஆகியவற்றின்படி மனையிடமாக இருக்காது என உறுதியாக முடிவு செய்யப்படும் நிலைகளைத் தவிர்த்து சந்தேகம் எழக்கூடிய வழக்குகளில் புல ஆய்வு செய்து முடிவு செய்யப்படவேண்டும். ஆவணத்தில் 20 செண்டுக்கு மேற்பட்டு விவசாய நிலமாக இருந்தாலும் முன்பதிவுகள் சுற்றியுள்ள எண்களின் வழிகாட்டி மதிப்பு ஆவணத் தில் குறிக்கப்படும் நான்கெல்லைகள் பயன்பாட்டுத்தன்மை ஆகியவற்றின் அடிப்படை

யில் இடஆய்வு அவசியமாகிறது. இவ்வாறு இட ஆய்வு செய்ய வேண்டிய சொத்துக் களை இடஆய்வு செய்யாமல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் அல்லது தவறுதலாக குறைவான மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் தொடர்பாக சம்மந்தப்பட்ட புல வரைபடம் இல்லாதபோது ஊரின் அதிகபட்ச மனை மதிப்பின் அடிப் படையில் குறிப்புரை எழுதுவதைத்தவிர தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கு வேறு வழியில்லை. ஊரின் அதிகபட்ச மனை மதிப்பினை பின்பற்றி குறிப்புரை எழுதினாலும் FMB, E.C, வழிகாட்டி வடிப்பு தேவைப்படின் இட ஆய்வு அறிக்கை ஆகியவற்றின் அடிப் படையில் தணிக்கை குறிப்புரையினை முழுவதுமாக மறுத்தோ (அ) இழப்பு குறைக்கும் அளவிற்கு பதிலுரையினை அளிக்கலாம். ஆவணம் பதிவு செய்தவர் வேறு ஒருவராக இருந்தாலும் தற்போது பொறுப்பில் உள்ளவர் சரியாக பதிலுரை அளிப்பதன் மூலம் தேவையற்ற குறிப்புரைகள் குறைய வாய்ப்புண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 11.01.2018).

கேள்வி: அங்கீகரிக்கப்படாத வீட்டுமனைகளை பதிவு செய்யக்கூடாது என்பது குறித்த வழக்கு உயர் நீதிமன்றத்தில் நிலுவையில் உள்ளது. 09.09.2016க்குப்பின் வழிகாட்டியில் உள்ள விளை நில மதிப்பை வீட்டு மனையாக மாற்ற தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாள ருக்கோ (அ) தணிக்கை உதவியாளருக்கோ அதிகாரம் உள்ளதா?

பதில்: அங்கீகரிக்கப்படாத மனைப்பிரிவில் அடங்கிய வீட்டுமனைகளை பதிவு செய்யக் கூடாது என்பதே சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் உள்ள வழக்காகும். 09.09.2016 க்கு முன் பதிவு செய்யப்பட்ட மனைகளை மட்டும் மீண்டும் பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு பதிவு செய்யப்படாத மனைகளைப்பொறுத்து அங்கீகாரம் பெறாமல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும் என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22(A)(3)ல் உள்ளது. தணிக்கைமாவட்டப்பதிவாளருக்கு தணிக்கைபணியில் உதவி புரிவதற் காகவே தணிக்கை உதவியாளர் பணியிடம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. எனவே தணிக்கை உதவியாளருக்கென தனியாக அதிகாரம் ஏதும் அளிக்கப்படவில்லை. அவர் எழுதும் குறிப்புரையும் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் எழுதியதாகவே கருதப்பட வேண்டும். பதிவு செய்த ஆவணத்திற்கு கடைபிடிக்கத்தவறிய மதிப்பு (அ) நிர்ணயம் செய்த மதிப்பில் குறைவு (அ) மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யாமல் பதிவு செய்ததால் மதிப்புக்குறைவு ஏற்பட்டதன் விளைவாக இழப்புஎன தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரை செய்ய லாம். அங்கீகாரமற்ற மனைகளை பதிவு செய்யக்கூடாது என்றுதான் தடை உத்தரவு உள்ளதே தவிர மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யக்கூடாது என ஆணை ஏதும் இல்லை. இந்த சர்வே எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யாமல் (அ) குறைந்த அளவு பரப்பில் விவசாய நிலமாக பதிவு செய்ததில் மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யாமல் பதிவு செய்யப்பட்டதால் மதிப்புக்குறைவு மூலம் இழப்பு என குறிப்புரை இருக்குமாயின் புல வரைபடம், கூட்டுப் புலவரைபடம், வில்லங்க சான்று, வழிகாட்டி வடிப்பு ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் அதிக மதிப்பினை பின்பற்றி குறிப்புரை செய்துள்ளார் என பதில் அளிக்கலாம். தேவையெனில் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 17.01.2018).

கேள்வி: ஒரு அலுவலகத்தில் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் மற்றும் உதவியாளர் தணிக்கை மேற்கொள்ளும்போது ஏதேனும் ஒரு ஆவணம் மதிப்புக்குறைவு என்பதை இருவரும் கண்டறியத்தவறும் பட்சத்தில் யார் மீது பொறுப்பாக்கப்படும்?

பதில்: தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கு உதவி புரியவே உதவியாளர் பணியிடம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இவர்கள் இருவருமே மதிப்புக்குறைவில் பதிவு செய்யப்பட்டுள் ளதை கண்டு பிடிக்கத்தவறியபின் ஆண்டாய்வின்போதோ (அ) மாநில கணக்காயரின் தணிக்கையின்போதோ கண்டுபிடிக்கப்பட்டாலும் அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்த பதிவு

அலுவலரே இழப்புக்கு பொறுப்பாக்கப்படுவார். தணிக்கையில் கண்டு பிடிக்கத்தவறிய தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் மீது துறை ரீதியான நடவடிக்கை மட்டுமே மேற்கொள் ளப்படும். (கோ.செல்வநாதன் 23.2.2018).

கேள்வி: மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் பிழையான சொத்து மதிப்பு ரூ 69,500/ எனவும் சரியான சொத்து மதிப்பு ரூ 51,500/ எனவும் உள்ளது. தணிக்கையில் சரியான சொத்து மதிப்புக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டுமென குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா? இதற்கு ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் எனக்கருதக்கூடிய வகையில் சர்வே எண்ணில் மாற்றம், நான்கெல்லைகளில் மாற்றம், பரப்பளவில் மாற்றம் போன்றவை தொடர்பாக சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகரித்தால் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை, வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுவதைப்போன்று மதிப்பு குறைந்தாலும் (கிரை யம், தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணங் களுக் கான பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களைப்பொறுத்து) சரியான மதிப்புக்கு 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணம் கணக்கிட்டு வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். பிழை யான சொத்தின்மதிப்பு ரூ 69,500/ என உள்ளதால் கைமாறு தொகையினைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு குறையாமல் உள்ளதா என்பதையும் பரிசீலித்துக்கொள்ளவும். பரப்பள வில் குறைவு இருந்தால் மட்டும் கைமாறு தொகையினை கணக்கில் கொள்ளாமல் விட்டுவிடலாம். (கோ.செல்வநாதன். 22.04.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்தில் கி.மே 30 தெ.வ 50 என்பதற்குப் பதி லாக கி.மே 50 தெ.வ 30 என எழுதப்பட்டதை 2016ல் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி சாதாரண பிழை திருத்தல் என பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. முன் ஆவணத்தில் மதிப்பு ரூ 3,00,000/ எனவும் தற்போதைய மதிப்பு ரூ 6,00,000/எனவும் கட்சிக்காரரால் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டதால் மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணம் என தணிக்கையில் இழப்பு என்ற குறிப்புரை எழுதப்பட்டுள்ளது. தணிக்கை குறிப்புரை சரியா?

பதில்: ப.து.த ஆணை ப.மு எண்26761/P1/2011 நாள்14.06.2012ல் கி.மே அடி40 தெ.வ அடி60 என்பதை கி.மே அடி 60 தெ.வ அடி 40 என திருத்தம் செய்வதைத்தவிர புல எண், நான்கெல்லைகள் மற்றும் மனை எண் இவற்றில் மாற்றம் இல்லாததை சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனினும் கேள்வியில் ‘‘கட்சிக்கார ரால் முந்தைய ஆவணத்தின் மதிப்பு ரூ3,00,000/ எனவும் தற்போதைய மதிப்பு ரூ 6,00,000/ எனவும் குறிப்பிட்டுள்ளார்’’ என உள்ளது. பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் சரி யான சொத்தின் மதிப்பின் அடிப்படையில் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என்ற தணிக்கை குறிப்புரை சரியே. (கோ.செல்வ நாதன். 24.04.2018).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்திற்கு தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யும்போது அதே அலுவல கத்தில் இதற்குமுன் அதே மாதிரியான ஆவணத்திற்கு குறிப்புரை செய்யப்படாமல் உள் ளது. அல்லது அதே மாவட்டத்தில் உள்ள வேறு அலுவலகத்தில் குறிப்புரை செய்யப் படாமல் உள்ளது. குறிப்புரை செய்யப்படாத ஆவண நகலை வைத்து தணிக்கை குறிப் புரையினை மறுத்து பதில் அளிக்கலாமா?

பதில்: குறிப்புரை செய்யப்படும் ஆவணத்தைப்பொறுத்தே பதில் அளிக்கலாம். அல்லது பதில் அளித்து குறிப்புரையினை தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரால் பதிவு செய்யப்பட்

டதை ஆதாரமாக காட்டி பதில் அளிக்கலாம். இவ்வாறின்றி குறிப்புரை செய்யப்படாத வற்றை ஆதாரமாக காட்டி பதில் அளிக்க முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 27.11.2018).

கேள்வி: ஒரு அடமான ஆவணத்தில் அசல் கடன் தொகையுடன் வட்டியும் சேர்த்து மாதம்/ வருடம் 1க்கு ரூ இவ்வளவு வீதம் இத்தனை தவணைகளில் திருப்பிச் செலுத்த வேண்டும் என உள்ளது. திருப்பிச் செலுத்த வேண்டிய மொத்த தொகையினையும் கணக் கிட்டு அத்தொகையின் அடிப்படையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் எனவும் இழப்புள்ளதாகவும் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: நிலை ஆணை 343 ல் அடமான ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அசல் கடன் தொகையை மட்டுமே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என உள்ளது. இதனையே தணிக்கை அறிக்கைக்கு மறுப்புரையாக தெரிவித்து பதில் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.01.2019).

கேள்வி: ஆவணம் பதிவு செய்த சார்பதிவாளர் மாறுதலாகி சென்றுவிட்டார். புதிய சார் பதிவாளர் அவ்வாவணத்திற்கு களப்பணி மேற்கொண்டு வித்தியாச மதிபபுக்கு வசூல் செய்து ஆவணம் திரும்ப அளிக்கப்பட்டது. ஆவணத்தில் இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யும் போது இழப்புக்கு பொறுப்பான அலுவலர் யார்?

பதில்: களப்பணி மேற்கொண்டு இழப்பு கணக்கிட்ட சார்பதிவாளர் தான் பொறுப்பாவார். இழப்பு கணக்கீடு செய்வதில் தவறு இருந்து அப்படியே வசூல் செய்தால் வசூல் செய்த வரும் பொறுப்பாவார். (கோ.செல்வநாதன். 18.09.2019).

கேள்வி: தந்தையின் உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து மகன் கடன் பெறுகிறார். தணிக்கையில் இரண்டு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண் டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது சரியா?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் ஒரு நபர் மட்டுமே. அவர் தனக்கு கடன் வழங்கப் படுவதாக குறிப்பிட்டாலும் (அ) வேறு நபருக்கு வழங்கப்படுவதாக தெரிவித்திருந்தாலும் ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. மேலும் தந்தை யின் சொத்து குறித்த மூல ஆவணம் ஒப்படைப்பு செய்வதால் தந்தை கையெழுத்திடாத நிலையில் கூடுதலாகமுத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கும் நிலை எழாது. (கோ.செல்வநாதன். 06.11.2019).

கேள்வி: ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் சொத்து சுவாதீனம் ஒப்படைக்க வில்லை. ஆகையால் அடமானம் எனக்கருதி முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க தணிக்கை யில் குறிப்புரை சேர்க்க முடியுமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தைப்பொறுத்து சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக் கப்பட்டால் உத்தேச கிரையத் தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். சொத்து சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படாத உடன்படிக்கை எனில் முன்பணத்தொகைக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அடமான ஆவணம் எனில் சொத்தை ஈடு காட்டி கடன் பெறவேண்டும். கடன்தொகைக்கு வட்டி விபரங்கள் இருத்தல் வேண்டும். அசல் அடமானக்கடன் தொகையினை பைசல் செய்யத் தவறினால் சொத்தின் மீது வழக்கு தொடர்ந்து நஷ்ட ஈடு பெறலாம் என்றோ (அ) விற்பனையாகக் கருதலாம் என்றோ வாச கங்கள் இருத்தல் வேண்டும்.அவ்வாறு வாசகங்கள் ஏதும் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவ ணத்தில் இருக்காது என்பதால் அடமானமாக தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்ய முடி யாது. (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2019).

கேள்வி: அடமானம் ரூ 6,00,000/. ஆவணத்தில் அடமானம் எழுதிக்கொடுப்பவர் மாதம் ரூ 24930/. வீதம் வட்டியுடன் திருப்பிச்செலுத்த வேண்டும் என உள்ளது. இதன்படி கணக்கிட்டால் திருப்பிச் செலுத்த வேண்டிய தொகை ரூ 6,00,000/. க்கும் அதிகமாக வருகிறது என்பதால் பதிவுக்கட்டணத்தில் இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இக்குறிப்புரை சரியா?

பதில்: அடமான ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வையும், பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட அசல் கடன் தொகையை மட்டுமே கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என நிலை ஆணை எண் 343 ல் உள்ளது. இதன்படி தணிக்கை குறிப்புரை தவறு. வட்டியுடன் திருப்பிச்செலுத்தும் தவணை தொகையின் கூடுதலை எடுத்துக்கொள்ளக்கூடாது என்றே உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 17.11.2019).

கேள்வி: 1,2 நபர்கள் கணவன் மனைவி ஆவார்கள். இவர்களுக்கு வாரிசுகள் 3 வது நபரான மகளும் காலஞ்சென்ற மணிமாறனும் ஆவார்கள். மேற்படி மணிமாறனின் வாரிசுகள் 3 வது நபரான மனைவி, 5 ,6 நபர்களான மைனர் மக்கள் ஆவர். 1 வது நபரின் பெயரில் பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்து. பொதுக்குடும்ப நிதியை A ஷெடியூலாக 1,2 நபர்களும், B ஷெடியூலாக அசையாச்சொத்தினை 3 வது நபரான மகளும், C ஷெடியூலாக அசையாச்சொத்தினை 4,5,6 நபர்களும் அடைவதாய் பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர். இவ்வாவணத்திற்கு இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் படி முத்திரைத்தீர்வையும், பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தணிக்கையில் 1 வது நபருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தில் மேற்படியார் உயிருடன் உள்ள வரை மேற்படியாருக்கு மட்டுமே சொத்தில் உரிமை உள்ளது. மேற்படி 1 வது நபர் இறந்தபிறகே அவரின் வாரிசுகளுக்கு சொத்து சென்றடையும். எனவே 1,2 நபர்கள் பொதுக்குடும்ப நிதியிலிருந்து ரொக்கம் பெற்றுக்கொண்டு சொத்தினை கொடுப்பதால் இ.மு.ச கூறு 23ன் படி கிரையமாக பாவிக்க வேண்டும் என குறிப்பிட்டு இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இக்குறிப்புரை சரியா?

பதில்: இந்து குடும்ப கர்த்தாவான ஆண் உயிருடன் உள்ளபோது அவருடைய பூர்வீக சொத்தையும் சுயசம்பாத்திய சொத்தையும் மனைவி, மகன், மகள், காலஞ்சென்ற மகனின் மற்றும் வாரிசுகளுக்கு பாகமாக கொடுக்கலாம் என இந்து சட்டத்தில் உள்ளது. எனவே 1 வது நபர் உயிருடன் உள்ளவரை அவருக்கு மட்டுமே பாத்தியப்பட்டது என்பதும் அவர் இறந்த பின்னரே வாரிசுகள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் என தணிக்கை குறிப்புரை செய்துள்ளது சரியல்ல. இந்து பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்துக்குதான் மேற்கண்ட கருத்து பொருந்தும். மேலும் குடும்ப பொதுநிதியை அடைவதால் அவருடைய சொத்தைப்பொறுத்து கிரையம் என முடிவு செய்ததும் சரியல்ல. இந்த சொத்துக்கு கைமாறாக இன்ன நபரிடமிருந்து தொகை பெற்றுக் கொண்டதாக ஆவண வாசகத்தில் இல்லை. இவ்வாவணத்திற்கு இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் படி முத்திரைத்தீர்வையும், பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்கள் குடும்பம் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை என்பதால் இ.மு. ச கூறு 45(a)ன் படி பாகம் எனக்கொண்டு முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு இழப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம் என தெரிவித்து மேல்முறையீடு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 14.12.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே தாய் மற்றும் தந்தை சேர்ந்து தங்கள் மகனுக்கு ஒரு சொத்தை தங்கள் ஆயுள்வரை எவ்வித வில்லங்கத்திற்கும் உட்படுத்தாமல் அனுபவித்துக்கொள்ள ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளனர். தற்போது ஆயுள் பாத்திய உரிமையை விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக தெரிவித்து எழுதிக்கொடுத்த விடுதலை

ஆவணத்தில் ஆயுள் பாத்திய உரிமையின் மதிப்பு குறிக்கப்படாததால் இ.மு.ச கூறு 55A ன் படி முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ வசூலிப்பதற்குப்பதில் ரூ5,000/ வசூலிக்கப்பட்டதால் இழப்பு ரூ 20,000/ என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கியவருக்கு (மகனுக்கு) விடுதலை அளிக்கப் படு கிறது. இது இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலையே. பொதுவாக இ.மு.ச கூறு 55A, 55B, 55C, 55D யின் விடுதலை ஆவணங்களுக்கு சொத்தின் மதிப்பின் மீதுதான் முத்தி ரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடப்பட வேண்டும். இதன்படி சரியாக முத்திரைத் தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆயுள் பாத்திய விடுதலை ஆவணத் திற்கு ஆயுள் பாத்திய உரிமையின் மீது முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என ஆணை ஏதும் இல்லை என பதில் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 04.01.2020).

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு ஆவணம். தாய் தந்தை கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தை தந்தை இறந்தபின் தாய் மற்றும் இரண்டு மகன்கள் ஆகிய மூவரும் தனித்தனி ஷெடி யூலாக பிரித்து செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. ஆவணத்தில் ஒரு முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. ப.து.த ஆணை எண் 50258/இ3/1998 நாள் 9.6.2000 ன் படி தாய், தந்தை கூட்டாக சேர்ந்து பெற்ற கிரை யம் என்பதாலும், தந்தை இறந்து விட்ட நிலையில் தந்தையின் பாதி பாக சொத்தைப் பொறுத்து பாகம் எனவும் தாயாரின் பாதி பாக சொத்தைப்பொறுத்து குடும்ப நபர்களுக் கான ஏற்பாடு எனவும் தீர்மானித்து இரு தன்மை கொண்ட ஆவணமாக கருத வேண் டும் என்பதாலும் இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: ஆவணம் செட்டில்மெண்டு என தலைப்பிட்டும் ஆவண வாசகமும் செட்டில் மெண்டு என எழுதியிருந்தால் பாகம் என்ற தன்மை வராது. எனவே தாயாருக்குரிய பாதி பாக சொத்தைப் பொறுத்து ஒரு செட்டில்மெண்டு எனவும் மீதி பாதி பாகம் தந்தை இறந்த பின் வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி கூட்டுப்பாக சொத்து எனக்கொண்டு அதற்கு ஒரு செட்டில்மெண்டு எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 50 லட்சம் மற்றும் அதற்கும் மேலிருந்தால் மேற்கண்டவாறு இரண்டு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 50,000/ எனவும் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 8,000/ எனவும் கணக்கிட வேண்டி வரும். சொத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 50 லட்சத்துக்கு குறைவாய் இருந்தால் ஒவ்வொரு பாதிபாக மதிப்பிற்கும் முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு இ.மு.ச பிரிவு 5 ன்படி கூடுதல் தொகை கணக்கிடப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.01.2020).

கேள்வி: விடுதலை ஆவணம். ஒரு சுப்பிரமணி என்பவர் மூன்று கிரைய ஆவணங்கள் மூலம் பெறப்பட்ட வெவ்வேறு சொத்துக்களை அவர் இறந்த பின்பு அவரது மகனுக்கும் ஒரு மகளுக்கும் மற்றொரு மகள் விடுதலை செய்கிறார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/x 3=75,000 முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ 4,000/ x3=12,000 பதிவுக்கட்டணம் என கணக்கிட்டு இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி பாத்தியமுள்ளவருக்கு விடுதலை அளிப்பதால் இ.மு.ச கூறு 55A ன் படி உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தில் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இறந்து விட்ட ஒருவர் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்கள் மூலம் அடையப்பெற்ற சொத்துக்களைப்பொறுத்து அவர் இறந்தபின் எழுதிக்கொடுக்கப்படும்

விடுதலை ஆவணத்திற்கு முன்பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணங்களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என முத்திரைச்சட்டத் திலோ, பதிவுச்சட்டத்திலோ, பதிவு விதிகளிலோ, நிலை ஆணைகளிலோ, ப.து.த ஆணைகளிலோ தெரிவிக்கப்படவில்லை. குறிப்புரைக்கு ஆதாரம் இல்லை என பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.02.2020).

கேள்வி: ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணம். ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவண சொத்து விபரத்தில் என்னுடைய மீதி இடத்திற்கு(தெ)என்பதை 20 அடி அகல முள்ள கிழக்கு மேற்கு செல்லும் பொதுவழிக்கு (தெ)என பிழைதிருத்தம் செய்யப்படு கிறது. சொத்தின் அசல் ஆவணத்தில் பொதுவழி கிடையாது. தற்போதுஅச்சொத்திற்கு20 அடி பொதுசாலை வழியாக விடப்படுகிறது. எனவே இது இ.மு.ச பிரிவு 2(14) ன்கீழ் வகைப்படுத்தக்கூடிய இ.மு.ச பிரிவு 47B ன் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டிய ஆவணம் என்றும் இழப்பு என்றும் தணக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் ஒரு எல்லை மட்டும் திருத்தம் செய்யப் படும்போது இ.மு.ச பிரிவு 2(14) ன்கீழ் புதிய ஆவணமாக வராது. ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 40756/ N1/2014 நாள் 03.09.2014 (இனம் i) அசல் ஆவணத்தில் வழி இல்லையென் றும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் பொதுவாக வழி விடப்படுகிறது என்ற கருத்து சரியல்ல. நான்கெல்லைகளில் ஒரு எல்லை மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. எனவே இது சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். எனவே இழப்பு ஏற்படவில்லை என பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.02.2020).

கேள்வி: ஒருஆவணத்திற்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்த X என்ற சார் பதிவாளர் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் நிர்ணயம் செய்த மதிப்பை குறித்து வைக்கவில்லை. அதன் பின் Y என்ற சார்பதிவாளர் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் உள்ள மதிப்பின் அடிப்படை யில் ஆவணம் பதிவு செய்துள்ளார். தணிக்கையில் Y என்ற சார்பதிவாளருக்கு இழப்பு எழுதப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: வில்லங்கசான்றின்படி முந்தைய ஆவணம் மனையாக பதிவு செய்யப்பட்டுள் ளதை கருத்தில் கொள்ளாமல் Y என்ற சார்பதிவாளர் பதிவு செய்துள்ளதால் அவரே இழப்புக்கு முழு பொறுப்பேற்க வேண்டும் என ஆணை வரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.02.2020).

கேள்வி: ஒரு பாக ஆவணத்தில் தந்தை, 3 மகன்கள், 2 மகள்கள் . இதில் மூன்றாவது மகன் இறந்த பிறகு அடிப்படையில் மருமகளுக்கு D சொத்து ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. இச்சொத்தைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 23 ன்படி 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% பதிவுக் கட்டணமும் வசூலிக்கப்படவேண்டும் என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள் ளது. இக்குறிப்புரை சரியா?

பதில்: இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 45((b) ன் கீழான பாகமாக கருதி ஒரு பெரிய மதிப்பை கழித்துவிட்டு மீதிபாகங்களின் மொத்த மதிப்புக்கும் 4% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% பதி வுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்படவேண்டும். மருமகள் அடையும் சொத்தைப்பொறுத்து மு.ச கூறு 23 ன்படி கிரையம் என முடிவு செய்தது தவறு. (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2020).

கேள்வி: அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் மு,ச,விதி 3(1)அறிக்கை, கட்டித்தைப்பொறுத்து Annexure IA இணைக்கப்படவில்லை என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இக்குறிப்புரை சரியா?

பதில்:சந்தை மதிப்பின்மீது முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கக்கூடிய ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் இருந்தால் உரிய படிவத்தில் ஆவணதாரரின் மதிப்பீடு குறிப் பிடப்படவேண்டும் எனவும் இவ்வாறு குறிப்பிடப்படும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்புக்கும் குறைவாக இருந்தால் ஆவண தன்மைக்கேற்ப மு,ச,பிரிவு 47(A)(1) அல்லது மு,ச,பிரிவு 27/64ன்கீழ்(நிலை ஆணை 744) நடவடிக்கை தொடரப்பட வேண்டும் என 1968 ம் ஆண்டு முத்திரைச்சட்டத்தில் திருத்தம்கொண்டு வரப்பட்டது. விதி 3(1)அறிக்கை இணைக்கப்பட வில்லை என்றால் ஆவணப்பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும் என R.G. Page 19.20. December 1974 ல் உள்ளது. கட்டித்தைப்பொறுத்து Annexure IA இணைக்கப்பட வேண்டும் எனவும் உள்ளது. விதி 3(1)மற்றும் 3(1A)ன்படியான அறிக்கை இணைக்கப்பெறவில்லை என்றால் பதிவு அலுவலர் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்கலாம் என முத்திரை விதி 3(2A)Stamp Manual Page 432லும்435 (PartII Manual)லும் உள்ளது. முத்திரைத்தீர்வை விலக்களிக்கப் பட்ட ஆவணங்களுக்கு விதி 3(1)அறிக்கை இணைக்கத்தேவையில்லை என R.G. Page 361, 1975 ல் உள்ளது. கட்டிடம் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணத்தைப்பொறுத்து Annexure IA ல் கடைசி கலமாக ஆவணதாரரின் மதிப்பீடு படி மனை மற்றும் கட்டிட மதிப்பு என்று 25.7.86 க்கு வரை இருந்தது. இதனால் வழிகாட்டிப்படி மனை மதிப்பையும் கட்டிட தள விலைப்பட்டியல்படி கட்டிட மதிப்பையும் கணக்கிடும் இருந்தது. பின்னர் Annexure IA ல் இனம் IIIA ல் மனை மதிப்பு குறிக்க வேண்டும் என நடைமுறை ப.து.த ஆணை எண் 8404/ஜே1/1985 நாள் 25.7.86 ல் ஆணையிடப்பட்டது. இவ்வாறு விதி 3(1) மற்றும் 3(1A) -ல் குறிக்கப்படும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்புக்கும் கூடுதலாக இருந்தால் உயர்மதிப்பினை குறித்துக்கொண்டு அடுத்துவரும் ஆவணங்களுக்கும் உயர்மதிப்பின் அடிப்படையிலேயே பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்றும் நடைமுறை இருந்தது. பின்னர் உயர்மதிப்பு ஆவ ணப்பதிவின்போது கடைபிடிக்கத்தேவையில்லை என்றும் அடுத்த வழிகாட்டி மதிப்பு திருத்தி அமைக்கும்போது உயர்மதிப்பினை கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் என்ற நடை முறையே உள்ளது. 16.12.2004 முதல் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான பாகம், குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் செட்டில்மெண்டு, மு.ச.கூறு 55A ன் கீழான விடுதலை ஆவணங்களுக்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை(உச்ச வரம்புடன்) நிர் ணயம் செய்து அரசாணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. உச்ச வரம்பு முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப் படக்கூடிய ஆவணங்களுக்கு விதி 3(1)மற்றும் 3(1A)ன்படியான அறிக்கை இணைக்கப் படத் தேவையில்லை என முத்திரைச்சட்டத்தில் திருத்தம்கொண்டு வரப்பட்டதா? இவ்வாறான ஆவணங்களில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் இருக்கும்போது விதி 3(1)மற்றும் 3(1A)ன்படியான அறிக்கை இணைக்க விட்டது சரியா? என எண்ணிப்பார்க்க வேண்டும். கிரைய ஆவணத்தில் எவ்வளவு சொத்துக்கள் இருந்தாலும் விதி 3(1) அறிக்கை இணைத்து ஆவணம் தயாரிக்கும்போதும், அவ்வாறு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவ ணங்களை சரிபார்த்து ஆவணம் பதிவு செய்யும்போதும், அவ்வாறு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களை தணிக்கை/ஆய்வின்போது மதிப்புக்குறைவு இல்லை என்பதை சரிபார்க்க முடியும்போது ஒருசில சொத்துக்கள் உள்ள குடும்பஉறுப்பினர்களுக்குஎழுதிக்கொடுக்கப் படும் செட்டில்மெண்டு/ விடுதலை ஆவணங்களுக்கு இந்த அறிக்கைகள் சேர்க்காமல் விட்டதற்கு யார் காரணம் என்பதை எண்ணிப்பார்க்க வேண்டும். எனவே தணிக்கை குறிப்புரை முத்திரைச்சட்டத்தின்படி சரியே. (கோ.செல்வநாதன். 02.03.2022).

Birth And Death(பிறப்பு இறப்பு)

கேள்வி: இறப்புப்பதிவேட்டில் இறந்தவரின் தந்தை பெயர் இல்லாத நிலையில் இறப்பு சான்று நகல் வழங்கலாமா?

பதில்: இறப்புப்பதிவேட்டில் இறந்தவரின் தந்தை அல்லது கணவர் பெயர் இல்லாத நிலையில் மற்ற விவரங்கள் சரியாக இருக்குமானால், மனுவின் பின்புறத்தில் ''படிக்கக் கேட்டேன் . இறந்தவரின் தந்தை பெயர் இல்லாமலிருந்தாலும் நான் கோரிய பதிவு இது தான். எனவே நகல் வழங்க வேண்டுகிறேன்'' என எழுதி மனுதாரரின் ஒப்பம் பெற்றுக் கொண்டு நகல் வழங்க வேண்டும். அதே போன்று பிறப்புப்பதிவில் உள்ள விபரங்களுக் கும் மனுவில் அளிக்கப்பட்டுள்ள விபரங்களுக்கும் வேறுபாடு இருந்தாலும், வேறுபாடு குறித்த விபரத்தை மனுவின் பின்புறத்தில் எழுதி மனுதாரரின் ஒப்பம் பெற்றுக்கொண்டு நகல் வழங்கவேண்டும். ஒருதேதியில் பிறந்ததாக அல்லது இறந்ததாக மனுவில் குறிக் கப்பட்டு பதிவில் வேறு தேதியில் பிறந்ததாக அல்லது இறந்ததாக இருந்தால் கண்டிப் பாக நகல் வழங்க வேண்டும். மனுதாரர் தமது மனுவில் உள்ளபடியான தேதியில் பதிவு இல்லாததால் பதிவு இல்லையென சான்று வழங்க வேண்டுமென்று கோரினாலும் கூட அதனை ஏற்றுக்கொள்ளாமல் பதிவில் உள்ளபடியே சான்று வழங்க வேண்டும். பிறப்புப் பதிவேட்டில் ஆண் என்பதற்குப்பதில் பெண் என இருந்தாலும் அப்படியேதான் வழங்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.14.09.2015).

கேள்வி: பிறப்புப்பதிவேட்டில் பதிவு தேதி சேதமடைந்துள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு சான்று வழங்குவது?

பதில்: பிறப்புப்பதிவேட்டில் பதிவு தேதி உள்ள கலம் சேதமடைந்து பிறந்த தேதி இருந் தால் சான்று வழங்கலாம். ஆனால் பிறந்த தேதியும் பதிவு தேதியும் பதிவேட்டில் சேத மடைந்த நிலையில் '' பதிவேட்டில் கோரிய பதிவு உள்ள தாள் சேதமடைந்துள்ளதால் சான்று வழங்க இயலாது'' என மனுதாரருக்கு தெரிவித்துவிட வேண்டும். இது தொடர் பாக நீதிமன்றம் அசல் பதிவேட்டினை தாக்கல் செய்யக்கோரினால் பதிவேடு தாக்கல் செய்யப்படும் என தெரிவிக்கலாம். மனுதாரர் விரும்பினால் பதிவேட்டில்உள்ள விபரங் களை குறிப்பு எடுத்துக்கொள்ள அனுமதிக்கலாம். பிறப்பு (அ) இறப்பு பதிவேட்டில் பதிவு தேதி உள்ள கலம் சேதமடைந்திருந்தாலும் (அ) திருத்தப்பட்டிருந்தாலும் பதிவின் இறுதி யில் பதிவாளர் தேதியுடன் கையொப்பம் செய்திருந்தால் அந்த தேதியினை பதிவு தேதி யாகக்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன்.21.10.2015 & 05.10.2021).

கேள்வி: பிறப்பு இறப்பு பதிவுச்சான்று வழங்கும்போது முந்தைய மாவட்டத்தின் பெயரை குறிப்பிட வேண்டுமா? அல்லது தற்போதுள்ள மாவட்டத்தின் பெயரை குறிப்பிட வேண்டுமா?

பதில்: பிறப்பு/இறப்பு பதிவேட்டில் மாவட்டத்தின் பெயரும் வட்டத்தின் பெயரும் இதர விபரங்களும் எவ்வாறு உள்ளனவோ அவ்வாறே தான் பிறப்பு இறப்பு வடிப்பிலும் வழங்க வேண்டும். மொழி மாற்றம் செய்து சான்று கோரப்படும் நிலையில், முதலில் பதிவேட்டில் உள்ளபடி சான்றினை பெற்றபின்னரே மொழிமாற்றம் செய்து சான்றினை மனுதாரர் கோரலாம். அவ்வாறு கோரும்பொழுது மனுவுடன் அவர் சான்றினை மொழி பெயர்த்து தாக்கல் செய்ய வேண்டும். மனுதாரரால் மொழி பெயர்த்த விபரங்கள் அசல் பதிவேட்டில் உள்ள விபரங்களுடன் ஒப்பிட்டுப்பார்த்து தவறுகள் இருந்தால் திருத்தம் செய்து தரக்கோரி அதனடிப்படையிலேயே சான்று (Translation certificate) உரிய குறிப்பு களுடன் வழங்க வேண்டும். இவ்வாறு மொழி மாற்றம் செய்து சான்று வழங்கும் நிலை களில் பதிவு அலுவலர் அனைத்து விபரங்களையும் அசல் பதிவேட்டில் உள்ளதற்கு

எவ்வித முரண்பாடும் இல்லை என்பதை உறுதி செய்து கொள்வது நன்று. (கோ. செல்வ நாதன். 04.11.2015).

கேள்வி: பிறப்புப்பதிவேட்டில் தந்தை மற்றும் தாயின் பெயர் உள்ளது. பிறந்த தேதி சேதமடைந்து உள்ளது. பிறப்பு சான்றிதழ் வழங்கலாமா?

பதில்: பிறந்த தேதி இன்றி பிறப்புச்சான்று வழங்குவதால் எந்த பயனும் இல்லை. பிறப்பு இறப்பு பதிவேடுகள் காணாமல் போனவை, சிதைந்து அழிந்து போனவை நகல் கோரினால் பதிவு இல்லையென்ற சான்று வழங்க வேண்டும் என ஆணை உள்ளது. (கோ. செல்வ நாதன். 29.01.2016 & 28.04.2017).

கேள்வி: பிறப்பு இறப்பு பதிவு செய்ய நீதிமன்ற ஆணையுடன் சார்பதிவாளர் அலுவலகத் திற்கு வரும்பொழுது பதிவினை சார்பதிவாளரால் பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமா? அல்லது சம்மந்தப்பட்ட வட்டாட்சியரால் பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமா?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு பதிவு செய்தல், பெயர் சேர்த்தல்(அல்லது)திருத்தங்கள் மேற் கொள்ள சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிட்டு நீதிமன்ற ஆணை வரப்பெற்றால் சம்மந்தப் பட்ட பதிவேடு சார்பதிவாளரிடம் இருந்தால் சார்பதிவாளரே மேற்கொள்ளலாம். நீதி மன்ற ஆணையில் இன்ன கிராமம், இந்த ஆண்டு பிறப்பு/இறப்பு பதிவேட்டில் பக்கம் …. வ. எண்….ல் குறிப்பு/திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட்டது என்ற மேற்குறிப்பு சேர்த்து சார்பதி வாளரின் தேதியுடன் கூடிய கையொப்பமிட்டு B & D கடிதப்போக்குவரத்துக் கோர்வை யில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். பதிவேட்டிலும் இன்ன நீதிமன்ற இன்ன ஆணையின் படி குறிக்கப்பட்டது என எழுதி சார்பதிவாளரின் தேதியுடன் கூடிய கையொப்பம் இட வேண்டும். சம்மந்தப்பட்ட பதிவேடு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இல்லையெனில் சம் மந்தப்பட்ட வட்டாட்சியருக்கு /செயல் அலுவலருக்கு நீதிமன்ற ஆணையுடன் கடிதம் அனுப்பிட வேண்டும் .(கோ. செல்வநாதன். 02.04.2016).

கேள்வி: இறப்பு பதிவேடு முற்றிலும் சேதமடைந்துள்ளது. இறந்தவர் பெயர் தந்தையின் பெயர் மட்டும் காண முடிகிறது. இதற்கு எவ்வாறு சான்று வழங்குவது?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு பதிவேடுகள் காணாமல் போனவை, சிதைந்துபோனவை நகல் கோரினால் பதிவு இல்லையென்ற சான்று (Non availability Certificate) வழங்க வேண்டும் என ப.து.த எண் 8017/ஜி1/2006 நாள் 30.06.2010ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 04.11.2016).

கேள்வி: பிறப்பு பதிவேட்டில் திருத்தம் மேற்கொள்ளுமாறு சார்பதிவாளருக்கு வட்டாட்சி யரிடமிருந்து கடிதம் வரப்பெற்றுள்ளது. சார்பதிவாளர் திருத்தம் மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு பிறப்பு இறப்பு விதிகளின்படி திருத்தங்கள் பற்றிய பதிவுகளை மேற் கொள்ளுமாறு அதிகாரம் பெற்ற நீதிமன்றம் சார்பதிவாளர்களை ஆணையிட்டாலொழிய வேறு எந்த சந்தர்ப்பத்திலும் பிறப்பு இறப்பு பதிவேட்டில் சார்பதிவாளர்கள் மேற்கொள் ளக்கூடாது என ப. து.த ப.மு. எண் 42300/ஐ3/80 நாள் 13.10.80 ல் உள்ளது. மேலும் R.G Page 11, January 1981ன் படி வட்டாட்சியரின் கடித நகலுடன் அசல் பிறப்பு பதிவேட்டை வட்டாட்சியருக்கு அனுப்பி வைத்து திருத்தம் மேற்கொண்டு மீள அனுப்பி வைக்குமாறு கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 09.01.2017)

கேள்வி: பிறப்பு பதிவேட்டில் இரண்டு பதிவுகளில் தந்தை மற்றும் தாயின் பெயர் ஒன்றாகவும் குழந்தையின் பெயர் பெயரிடப்படவில்லை எனவும் உள்ளது. எந்த பதிவினை மனுதாரருக்கு அளிக்க வேண்டும்?

பதில்: இரண்டு பதிவுகளும் ஒரே நாளில் பிறந்த குழந்தைகளின் அடுத்தடுத்த பதிவா(அ) வெவ்வேறு நாட்களில் பிறந்த குழந்தைகளின் பதிவா என்பது கேள்வியில் தெரிவிக்கப்படவில்லை. இரட்டை குழந்தைகளாக பிறந்திருந்தால் அடுத்தடுத்த பதிவுகளாக இருக்கும். வெவ்வேறு சமயத்தில் பிறந்தது என்றாலும் ஒரே நேரத்தில் என்றாலும் பிறந்த இடம், எத்தனையாவது பிரசவம், தகவல் தெரிவித்தவர் முதலிய விபரங்களை மனுதாரரிடம் தெரிவித்து அவர் எந்த பதிவை கோருகிறார் என்ற விபரத்தை மனுவின் பின்புறத்தில் எழுதி அவரது கையொப்பம் பெற்றபின் கோரிய பதிவுக்கு சான்று வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 23.06.2017)

கேள்வி: இறப்புச் சான்று நகல் ஒரே மனுவில்10 நகல்கள் கோரும் போது , ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நகல்கள் தேவை என்பதற்கான காரணம் கட்டாயம் மனுவில் குறிப்பிட வேண்டுமா? சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் உள்ள உதவியாளர் கோருகிறார்.

பதில்: பிறப்பு இறப்பு பதிவு நகல் மட்டுமின்றி பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல், இந்து திருமணம், தனித்திருமணம், தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டம் ஆகியவற்றின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற திருமணப்பதிவின் நகல் ஆகியவை ஒரே மனுவில் எத்தனை நகல்கள் கோரினாலும் வழங்கலாம். இத்தனை நகல்களுக்கு மேல் கோரவோ (அ) வழங்கவோ கூடாது என ஆணை ஏதும் இல்லை. முழுக்கூடுதல் பொறுப்பில் உதவியாளர் இருந்தால் வழங்கலாம். தற்செயல் விடுப்பு போன்று குறுகிய காலம் சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் இருக்கும் உதவியாளர் வழங்க அதிகாரம் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் . 29.11.2017)

கேள்வி: இறப்புப்பதிவேட்டில் பதிவு தேதி கிழிந்த நிலையில் உள்ளது. எனவே பதிவு தேதி இல்லாமல் சான்று வழங்க இயலாமைக்கு என்ன செய்வது?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு பதிவேட்டில் பதிவு தேதி உள்ள பகுதி கிழிந்துள்ள நிகழ்வுகளில் ஒரே நாளில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட பதிவுகள் உள்ளதாக முடிவு செய்யும் நிலையில் அதாவது கோரப்படும் பதிவுக்கு முந்தைய பதிவு, கோரப்படும் பதிவுக்கு அடுத்த பதிவு ஆகியவற்றில் ஒரே பதிவு தேதியாக இருந்தால் அந்த தேதியினை குறிப்பிட்டு சான்று வழங்கலாம். அல்லது பதிவு செய்தவரின் கையொப்பத்துடன் தேதி இருந்தால் அதை குறிப்பிட்டு சான்று வழங்கலாம். இம்மாதிரி இல்லாத நிலையில் பதிவு தேதி என்ற கலத்தில் Dash – கோடிட்டு வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 06.02.2019).

கேள்வி: பிறப்பு சான்றிதழ் ஆங்கிலத்தில் எவ்வாறு வழங்குவது?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 5/2012/ஜி2 கடித எண் 39535/ஜி2/ 2012 நாள் 26.12.2012ன் படி செயல்பட வேண்டும். அதாவது முதலில் பிறப்பு இறப்பு (பதிவேட்டில் உள்ளபடி) சான்று பெற்று அதன் ஆங்கில மொழியாக்கத்துடன் மீண்டும் மனு சமர்ப்பித்து ஆங்கிலத்தில் சான்று வழங்கக் கோரினால் மனுதாரர் சமர்ப்பித்த மொழியாக்கம் சரியானது தான் என பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்து சான்றின்கீழ் Translated version of Certificate என குறிப்பு சேர்த்து வழங்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 30.09.2020).

கேள்வி: பிறப்பு இறப்பு சான்று கோரி யார் வேண்டுமானாலும் விண்ணப்பம் கொடுக்க லாமா?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு தேடுதல் மனுக்கள் யார் வேண்டுமானாலும் சார்பதிவாளர் அலு வலகத்தில் தாக்கல் செய்யலாம். யாருடைய பதிவு கோரப்படுகிறதோ அவருக்கும் மனு தாரருக்கும் இடையில் உள்ள உறவுமுறை/ நண்பர் என குறிப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 21.10.2020).

கேள்வி: பிறப்பு இறப்பு தேடுதல் மனுவில் மனுதாரருக்கு குறிப்பிடப்படும் உறவு முறைக்கு ஆதாரமாக இருக்குமாறு அடையாள அட்டை ஏதேனும் இணைக்க வேண்டுமா?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு தேடுதல் மனுக்களில் கோரும் பதிவு சம்மந்தப்பட்டவருக்கும் மனு தாரருக்கும் இடையிலான உறவுமுறை விண்ணப்பத்தில் குறிக்கப்பெறுவதுடன் மனு தாரரின் அடையாள அட்டை நகல் இணைக்கப்பெற வேண்டும். பதிவு அலுவலர் அசல் அடையாள அட்டையுடன் ஒப்பிட்டு சரிபார்த்துக் கொள்ள வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 6/2012/ஜி1/ மற்றும் 5919/ஜி1/2012 நாள் 28.12.2012ல் உள்ளது. இதன் படி மனுதாரருக்குரிய அடையாள அட்டையினையே பெறவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 21.10.2020).

கேள்வி: பிறப்பு இறப்பு தேடுதல் ஒரே மனுவில் தொடர்ந்து பல வருடங்கள் குறிப்பிட்டு மனு பெறலாமா?

பதில்: மனுவில் தேட வேண்டிய ஆண்டு எனவும், தொடர்ந்து தேட வேண்டிய ஆண்டு எனவும் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும். முதலில் ஒரு ஆண்டு மட்டும் குறிப்பிட்டு கொடுக் கப்பட்டு அந்த ஆண்டில் பதிவு இல்லையெனில் தொடர்ந்து தேட வேண்டிய மற்றொரு ஆண்டினை குறிப்பிடச்சொல்லலாம்.அந்த ஆண்டிலும் பதிவு இல்லையெனில்மற்றொரு ஆண்டினை குறிப்பிடச்சொல்லலாம். தொடர்ந்து தேட வேண்டிய வருடங்கள் தொடர்ச்சி யாக இருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை என நிலை ஆணை எண் 989(b)ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 24.10.2021).

BooK (புத்தகம்)

கேள்வி: கோயிலில் பூஜை செய்வது சம்மந்தமான உடன்படிக்கை ஆவணம் எந்த புத்த கத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்:கோயிலில் பூஜைசெய்யும் உரிமைக்கான படிகள் சம்மந்தமான ஆவணம், தோணி விடுதல் சம்மந்தமான குத்தகை ஆவணம், மீன் பிடித்தல் சம்மந்தமான குத்தகை ஆவ ணம், வாய்க்கால் மூலம் தண்ணீர் பாய்ச்சுவது சம்மந்தமான உடன்படிக்கை ஆவணம் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.- நிலை ஆணை 262. (கோ. செல்வநாதன் 16.07.2015).

கேள்வி: நிலமும் கிணறும் ஏற்கனவே ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுத்து ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டது. தற்போது அந்த கிணற்றில் பொருத்தப்பட்டுள்ள 5HP மின்மோட் டார் மற்றும் மின் இணைப்பு கிரையம் செய்யப்படும் ஆவணம் எந்த புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்?

பதில்:அசையாச்சொத்துக்கள் மட்டும் (அ) அசையாச்சொத்துக்களுடன் அசையும் சொத் துக்கள் சேர்ந்தவை 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். அசையாச்சொத்துக்கள் இன்றி அசையும் சொத்து மட்டும் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப் பட வேண்டும். ஏற்கனவே நிலமும் கிணறும் கிரையம் வாங்கிய அதே நபருக்கே மின் மோட்டார் மற்றும் மின் இணைப்பு கிரையம் கொடுத்தாலும் 4 புத்தகத்தில்தான் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படும் கிரைய ஆவணத்திற்கு மிகு வரி ஒதுக்கீடு செய்யக்கூடாது என்பதால் ஆவணம் 7% முழு முத்திரைத்தாளில் எழுதப் பட்டிருந்தாலும் மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டியதில்லை. ஆவணத்தில் கண்ட மதிப் புக்கு 5% வீதம் தேவையான முத்திரைத்தீர்வைக்கும் குறைவாக ஆவணம் எழுதப்பட் டிருந்தால் மட்டுமே (5% க்குரிய) குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மு.ச பிரிவு 41ன் கீழ் வசூ லிக்கலாம். கிணற்றில் (அ) குழாய் கிணற்றில் (பாதிபாகம் (அ) 1/3 பாகம் என்பது போன்று மின்மோட்டார், மின் இணைப்பு என ஆவணம் எழுதப்பட்டால் 1 புத்தகத்தில் தான் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 29.04.2018)

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணில் உள்ள மரங்களை மட்டும் கிரைய ஆவணம் மூலம் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: நிலத்தில் உள்ள மரங்களை மட்டும் வெட்டி எடுத்துக்கொள்வதற்கான கிரைய ஆவணம் எனில் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாம். (நிலை ஆணை எண் 263(b). நிலத் தில் உள்ள மரங்களின் மூலம் வரக்கூடிய காய்கள் , கனிகள் போன்றவற்றை அடைவ தாயின் குத்தகை ஆவணமாகவே எழுத இயலும். இது 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். Part Manual ல் Standing Trees , Cutting Timbers என்ற விளக்கத்தையும் காண லாம;. (கோ.செல்வநாதன் . 16.08.2019)

கேள்வி: ஒரு சொத்து தொடர்பாக வாதியால் வழக்கு தொடரப்பட்டு இவ்வழக்கில் பிரதி வாதி ஆஜராகவில்லையாதலால் ஒரு exparty decree பெறப்பட்டு வாதியால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி exparty ஆணையினை நீதிமன்றத்தால் தள்ளுபடி செய்யப்பட்டு பிரதிவாதியால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. தள்ளுபடி செய்யப்பட்ட ஆணையில் சொத்து விவரம் இல்லை. இதில் exparty decree வழக்கு எண் உள்ளது. இதன் சொத்து விவரத்தைப் பொறுத்து 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்து விவரம் அளிக்கப்படாமல் ஆவண எண் குறிக்கப்பட்டிருப்பின் 1 புத்தகத் தில் பதிவு செய்து அந்த ஆவண எண் நடப்பு நாட்காட்டி ஆண்டு என்றால் அட்டவணை யில் சொத்து விவரம் என்ற கலத்தில் ஆவண எண் காண்க எனவும் முந்தைய ஆண்டு களில் பதிவான ஆவணமாயிருந்தால் அந்த ஆண்டு அட்டவணையின்படியே சொத்து விபரத்தை அட்டவணை செய்ய வேண்டும் எனவும் நிலை ஆணைகளில் தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. இது நீதிமன்ற டிக்ரி என்பதால் சொத்து விபரத்தையும் நீதிமன்றத்திலிருந்து பெற்றே ஆவணதாரர் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய வேண்டும். இல்லையெனில் 4 புத்தகத் தில்தான் பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 11.11.2019)

கேள்வி: மரவாடி (Saw mill) உரிமம், மரம் அறுக்கும் இயந்திரங்கள், மின்மோட்டார், மின் இணைப்பு ஆகியவற்றை மட்டும் விற்பனை செய்யும் அசையும் சொத்து தொடர்பான கிரைய ஆவணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: மரவாடி (Saw mill) உரிமம், மரம் அறுக்கும் இயந்திரங்கள், மின்மோட்டார், மின் இணைப்பு ஆகியவை அசையும் சொத்துக்களாகும். இவை சம்மந்தமான கிரைய ஆவ ணங்கள் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். அடி நிலம் சொந்தமாகவோ (அ) குத்தகையின் மூலம் பாத்தியப்பட்டதாகவோ இருந்த நிலத்தில் உள்ள கட்டிடம் (அ) ஷெட் உடன் விற்பனை செய்யப்படுவதாக இருந்தால் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 30.09.2020).

கேள்வி: கடன் ஒப்புகைச்சீட்டு. கடன் கொடுப்பவர்/ கடன் பெறுபவர் வசிப்பிட எல்லைக் குட்பட்ட சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் மட்டும் தான் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: சொத்து விவரம் இல்லாத ஆவணம் (உயில் மற்றும் தத்து அதிகார ஆவணம் தவிர) 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். இவை ஆவணம் தயாரிக்கப்படக் கூடிய இடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம். அல்லது ஆவணதாரர்கள் விரும்பும் ஏதேனும் ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம். இது பற்றி ஆவண வாசகத் தில் ''இந்த ஆவணத்தை .....அலுவலகத்தில் பதிவு செய்ய விரும்புகிறேன்/ கிறோம் '' என எழுதினால் போதும். (கோ.செல்வநாதன் . 05.05.2021).

கேள்வி: தத்து அதிகார ஆவணத்தை எந்த புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்: இந்து கணவனோ (அ) மனைவியோ குழந்தையே இல்லாமலிருந்தாலும் (அ) ஆண்/ பெண் குழந்தை இல்லாமலிருந்தாலும் தன் ஆயுளுக்குப்பின் ஒரு குழந்தையை (அ) இன்னாரின் குழந்தையை தத்து குழந்தையாக எடுத்துக்கொள்ள தன் வாழ்க்கைத் துணைக்கு அதிகாரம் அளிப்பதே தத்து அதிகார ஆவணமாகும். இவ்வாவணம் எழுதி வைப்பவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே நடைமுறைக்கு வரக்கூடியதாகும். எனவே இது 3 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். 3 புத்தக முகப்புத்தாளில் (Title Sheet)ல் Testametary documents of Wills and Authority to adopt என்றிருப்பதை காணலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 05.05.2021).

Building Inspection (கட்டிட களப்பணி)

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் கள ஆய்வு செய்த அலுவலரால் கட்டிட மதிப்பு கணக்கிடப் பட்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் இணக்கக்கட்டணம் வசூலித்த பின்னர் தணிக்கையில் கட்டிட மதிப்பில் கூடுதல் மதிப்பு கணக்கிட்டு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் மீண்டும் இணக்கக்கட்டணம் தணிக்கை அலுவலரால் நிர்ணயிக்கப்படலாமா?

பதில்:கட்டிடம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக களஆய்வு செய்து இழப்புத்தொகை மற்றும் இணக்கக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்ட பின்னர் அவ்வாவணம் தொடர்பாக தேய் மானம் அளிக்கப்பட்டதில் தவறு, கட்டிட அளவுகள் கணக்கீடு செய்ததில் தவறு, இதர இனங்களுக்கு மதிப்பீடு செய்ததில் தவறு போன்ற காரணங்களின் அடிப்படையில் மதிப் புக்குறைவு ஏற்படுமாயின் மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்)/ து.ப.து.த சோதனை ஆய்வு, மாவட்டப்பதிவாளர் (தணிக்கை) அவர்களின் தணிக்கை, மாவட்டப்பதிவாளர் (நிர்வாகம்) ஆண்டாய்வு , மாநில கணக்காயர் தணிக்கை ஆகியவற்றின் போது இழப்பு குறித்து குறிப்

புரை எழுத இடமுள்ளது. பெரும்பாலான குறிப்புரைகள் Annexure -1A ல் இனம் 3 ல் கட்டிட பரப்பு குறிக்கப்பெறாதது , கட்டிட வயது முன்பதிவுகளின்படி முரண்பாடாக உள் ளது, கட்டிட மதிப்பு மனை மதிப்பு தனித்தனியாக பிரித்துக்காண்பிக்கப்பெறாதது , ஆவ ணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட இதர இனங்களில் சிலவற்றை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளத் தவறியது ஆகியவற்றின் அடிப்படையிலேயே இழப்பு என குறிப்புரை எழும் நிலை வரும். ஒரு கள ஆய்வு ஆவணம் தொடர்பாக முன்பதிவு ஆவணமும் கள ஆய்வு மேற் கொள்ளப்பட்டு இணக்கக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டிருப்பின் அதனையும் பரிசீலித்து கள ஆய்வு அறிக்கை தயாரித்தால் பெரும்பாலும் இழப்பு ஏற்படுவதை தவிர்க்கலாம். கட்டி டம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் பதிவு செய்த உடன் ஆவணம் மற்றும் முன்பதிவு , தள விலைப்பட்டியல் படி Annexure -1B தயாரித்து 1B அறிக்கை கோர்வையில் ஒட்டி விட வேண்டும். களப்பணி மேற்கொண்டு கணக்கீட்டுத்தாள், இழப்புத்தொகை நிர்ணயம் செய்த ஆணை (அல்லது) மதிப்புக்குறைவு இல்லை என்பதற்கான ஆணை ஆகியவற் றின் நகல்களையும் 1B அறிக்கை கோர்வையில் ஒட்டிவிட வேண்டும். இக்கோர்வை நிரந்தரம் என்பதால் முன்பதிவு கட்டிடம் சம்மந்தமான விபரங்களை எளிதில் அறிந்துக் கொள்ளலாம். 1B அறிக்கை கோர்வையில் ஒரு ஆவணத்திற்கு குறைந்தது நான்கு தாட் கள் ஒட்டும் அளவிற்கு இடம் விட்டு அடுத்த ஆவணத்திற்குரிய 1B அறிக்கை ஒட்ட வேண்டும். களப்பணி சம்மந்தமாக இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய கள ஆய்வு அலுவலருக்கு மட்டுமே அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதுதவிர முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடத்தேவையான விபரங்களையும் உண்மைகளையும் தெரிவிக்க மறைத்த கார ணங்களின் அடிப்பபடயில் மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 & நிலை ஆணை 744 ன்கீழான வழக்குகளில் இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. ஆண்டாய்வு, திடீராய்வு மற்றும் தணிக்கையின்போது இழப்பு கண்டுபிடிக்கப்பட்டால் இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்ய அவர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்படவில்லை. (கோ.செல்வநாதன் . 31.08.2015).

கேள்வி:ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் மொத்த மதிப்பு ரூ 40,00,000/. இதில் அடிமனை மதிப்பு ரூ 8,00,000/. ஆவணத்தில் 5 கதவு எண்களுடன் 5 கான்கீரிட் வீடுகள் என்று குறிப் பிடப்பட்டுள்ளது. எனவே இவ்வாவணத்தை சார்பதிவாளரே களப்பணி மேற்கொள்ள லாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ 25 லட்சம் மற்றும் அதற்கும் மேல் மதிப்பு குறிக்கப்பட்டிருந்தாலும் (அல்லது) ஆவணம் பதிவு செய்த உடன் ஆவணத்தில் தெரிவிக் கப்பட்ட மற்றும் முன்பதிவுகளின்படி 1B அறிக்கை தயாரிக்கப்பெற்று, அதன்படி கட்டிட மதிப்பு மட்டும் ரூ 25 லட்சம் மற்றும் அதற்கும்மேல் வந்தாலும் ப.து.த அலுவலக உதவி செயற்பொறியாளர்தான் கட்டிட கள ஆய்வு மேற்கொள்ள வேண்டும். மேலும் மாடர்ன் ரைஸ்மில், திருமண மண்டபம், திரையரங்குகள் போன்ற சிறப்புவகை கட்டிடங்களும் A.E தான் ஆய்வு மேற்கொள்ள வேண்டும். ஆவணப்படியும் 1B அறிக்கைப்படியும் கட்டிட மதிப்பு ரூ 25 லட்சத்துக்கும் குறைவாக இருந்து பதிவு அலுவலர் கட்டிடக்கள ஆய்வின் போது இது சிறப்புவகை கட்டிடம் என்று கருதினாலும் அல்லது சுலபமாக அளவீடு செய்து தள விலைப்பட்டியல்படி கணக்கீடு செய்ய இயலாது எனக்கருதினாலும் A.E களப்பணி மேற்கொள்ள அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் . 12.12.2015).

கேள்வி: கட்டிடம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தின் சொத்து விபரம்/அறிக்கை 1Aல் குறிக் கப்பட்டுள்ள கட்டிட பரப்பை விட உண்மையில் கட்டிட பரப்பு குறைவாக உள்ளது. எனவே உண்மையாக உள்ள பரப்புக்கு மதிப்பு கணக்கிடலாமா?

பதில்: “கட்டிடம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் களப்பணிக்கு உட்படுத்தப்படும்போது ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட கட்டிட அளவு, கட்டுமான அமைப்பு போன்றவை களப்பணி அலுவலர் நேரில்சென்று அளந்து பார்க்கும்போது அளவில் கூடுதல் (அ) குறைவு மற்றும் கட்டிட அமைப்பில் வேறுபாடு காணப்படும் நிகழ்வுகளில் ஒரு சீரான நடைமுறை கையாளப்பட வேண்டும். கட்டிடக்களப்பணி மேற்கொள்ளும் நோக்கம் ஆவணத்தில் கட்டுப்பட்ட கட்டிடத்தின் விபரம் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதா எனக்கண்டறிந்து அதன்படி சரியான மதிப்பு கணக்கிடுவதுதான். எனவே களப் பணி அலுவலரின் அளவுப்படி இருக்கும் உள்ளபடியான (actual) கட்டிட பரப்பு மற்றும் அமைப்புதான் மதிப்பீட்டிற்கு எடுத்துக்காள்ளப்பட வேண்டும். கட்டிடக்களப்பணி அலு வலரின் அளவு மற்றும் கண்டறிந்த கட்டுமானத்துக்கு வேறுபாடாக ஆவணத்தில் விப ரம் குறிப்பிடப்பட்டிருப்பினும் அதனடிப்படையில் மதிப்பு கணக்கிடக்கூடாது” என ப.து.த எண் 49203/எச்4/2001 நாள்30.11.2001ல் உள்ளது. எனினும் கடந்த காலங்களில் ஆவணத் தில் காண்பிக்கப்பட்ட கட்டிட பரப்பைவிட களப்பணிணின்போது குறைவான அளவே கட்டிட பரப்பு உள்ளதன் அடிப்படையில் மதிப்பு கணக்கீடு செய்த சில பதிவு அலுவலர் கள் மீது அரசுக்கு வருவாய்இழப்பு ஏற்படுத்தும் நோக்கத்துடன் செயல்பட்டதாக குற்றம் சுமத்தி ஓய்வு பெறும் சமயம் தற்காலிக பணி நீக்கம் செய்யப்பெற்ற நிகழ்வுகளும் நடந் துள்ளன. (கோ. செல்வநாதன். 26.06.2016).

கேள்வி: ஒரு பாக ஆவணத்தில் A சொத்து ரூ 1,00,000/. B சொத்து 2300 சதுரடி.C சொத்து 3100 சதுரடி. B & C இரண்டிலும் கிராம நத்தம் காலிமனை மட்டும் என குறிப் பிடப்பட்டுள்ளது. சார்பதிவாளர் இடம் பார்வையிடலாமா? அதில் வீடுகள் இருக்கும் பட்சத்தில் களப்பணி பார்த்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிப்பது தவறா?

பதில்: விவசாய நிலம் என குறிப்பிட்டு பதிவுக்கு வரும் ஆவணம் 20 செண்டுக்கு மேல் இருந்தாலும் மனையாக இருக்கக்கூடுமோ என பதிவு அலுவலருக்கு சந்தேகம் வந்தால் பதிவு அலுவலர் நேரிடையாக ஆய்வு செய்யலாம். 20 செண்டுக்கு மேல் உள்ளது என்ப தற்காக ஆய்வு செய்யத்தேவையில்லை என்று ஆணை ஏதும் இல்லை. அதே போன்று காலிமனை என குறிப்பிட்டு வரக்கூடிய ஆவணச்சொத்தில் வீடு(அ)கட்டிடம் இருக்குமோ என சந்தேகம் வந்தால் களப்பணி மேற்கொள்ளத் தடையேதுமில்லை. மேற்கண்ட இரு நிலைகளின் பணிகள் தொடர்பாக பாரபட்சமின்றி செயல்பட்டால் பதிவு அலுவலர் மீது எந்த களங்கமும் வராது. நிலம் என நில மதிப்பிட்டு பதிவு செய்த ஆவணத்திற்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து இழப்புத்தொகை வசூலித்து உரிய குறிப்பு சேர்த்து வழங்கலாம். மனையும் வீடும் என எழுதப்பட்ட ஆவணத்தை களப்பணி மேற்கொண்டு மு.ச பிரிவு 70(2)ன்கீழ் சான்று சேர்த்து வழங்கலாம். ஆனால் நிலம் என எழுதி பதிவு செய்யப்பட்ட தில் கிணறு, மரங்கள், மோட்டார் ஷெட் போன்றவை மறைக்கப்பட்டதை கண்டுபிடித்தா லும் காலிமனை என எழுதியதில் வீடு கிணறு மரங்கள் முதலியன மறைக்கப்பட்டதை கண்டுபிடித்தாலும் இ.மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64ன்கீழ் (நிலை ஆணை 744படி) நட வடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் மேற்கண்ட வாறான உண்மைகளை மறைத்து எழுதுவதற்கு உடந்தையாக இருந்தார் என ஆதார பூர்வமாக நிரூபிக்கப்பட்டால் அவரது உரிமத்தை நிரந்தரமாகவும் ரத்து செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 17.08.2016).

கேள்வி: ஒரு விடுதலை ஆவணத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 50லட்சம் என்பதில் விட்டுக் கொடுக்கும் உரிமையின் மதிப்பு ரூ 25 லட்சம் என மதிப்பிட்டு 7% வீதம் முத்திரைத்

தீர்வையில் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதில் கட்டிடம் உள்ளது. இதற்கு கள ஆய்வுக்காக A.E.E க்கு அனுப்ப வேண்டுமா?

பதில்: இது குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான விடுதலை எனில் களப்பணியும் உண்டு. ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 25 லட்சம் மற்றும் அதற்கும் மேல் இருந்தாலும் A.E.E க்கு அனுப்ப வேண்டும். ஆவணப்படியும் (அ) 1B அறிக்கை படியும் கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 25 லட்சத்துக்கு குறைவாக இருந்தால் சார்பதிவாளரே களப்பணி மேற்கொண்டு சிறப்பு வகை கட்டிடமாக இருந்தாலும் (அ) களப்பணிக்குப்பின் கணக்கீட்டுத்தாள்படி கட்டிடத்தின் மொத்த மதிப்பு ரூ 25 லட்சம் மற்றும் அதற்கும் மேல் இருந்தாலும் A.E.E க்கு அனுப்ப வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 24.08.2016).

கேள்வி: களப்பணி இணக்கக்கட்டணம் சார்பதிவாளர் நிலையில் எத்தனை மடங்கு வசூலிப்பது தொடர்பாக……மற்றும் மு.ச.பிரிவு 27 மற்றும் 64 நடவடிக்கை எவ்வாறு மேற்கொள்வது?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 27 ல் கண்ட நிபந்தனைகளை பின்பற்றாமைக்கு ரூ 5,000/ வரை அபராதம் விதிக்க இ.மு.ச பிரிவு 64 வகை செய்கிறது. இ.மு.ச பிரிவு 70 ன் கீழ் ஆவணதாரர் இணக்கம் செய்துகொள்ள சம்மதித்தால் இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயிக்க வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. இ.மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் பிரிவு 64 ன் கீழான குற்ற வழக்குகள் சம்மந்தமாக மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கைகள் நிலை ஆணை 744,745,746,747, 749,750 முதலானவற்றில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 31.08.2017).

கேள்வி: கட்டிடக்களப்பணி சார்பதிவாளர் கணக்கீடு மதிப்பினை எதிர்த்து மாவட்டப் பதிவாளருக்கு மேல்முறையீடு செய்ய இயலுமா?

பதில்: கட்டிடக்களப்பணி மேற்கொண்டு மதிப்புக்குறைவு உள்ளதென கண்டு பிடிக்கப்பட்டு இணக்கக்கட்டணம் செலுத்த பதிவு அலுவலரால் அனுப்பப்படும் அறிவிப்பின் மீது ஆவணதாரர் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்ய முடியாது. கணக்கீட்டுத்தாளின் நகலை அவர் வழங்கக்கோரினால் வழங்க வேண்டும். அதனைப் பெற்ற பின் உள்ளபடியான நிலைக்கு மாறாக பதிவுஅலுவலரின் அளவு, கட்டுமானத்தன்மை, கட்டிட வயது, இதர இனங்கள் இருப்பதன் பேரில் மதிப்பு அதிகமாக கண்கிடப்பட்டுள்ளதாக கருதினால் பதிவு அலுவலரிடம் எழுத்துமூலம் தெரிவிக்கலாம். அதற்கு பதிவு அலுவலர் தெளிவுபடுத்தி அறிவிக்கலாம். அதன்மீதும் ஆவணதாரருக்கு மனநிறைவு ஏற்படவில்லையெனில் தமது ஆட்சேபணைகளை விரிவாக தெரிவித்து மாவட்டப்பதிவாளரை மீண்டும் களஆய்வு செய்யக்கோரலாம். சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டால் தான் மேல்முறையீடு செய்ய இயலும். (கோ. செல்வநாதன். 15.05.2018).

கேள்வி: நீதிமன்ற வழக்கு முடிந்து நீதிபதியே கிரையத்தொகை தெரிவித்து கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்ததில் மனை மற்றும் வீடு உள்ளபோதிலும் அறிக்கை 1A இல்லை. ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதுமா? களப்பணி பார்க்க வேண்டுமா?

பதில்: நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரைய ஆவணத்தில் “ பொது ஏலம் (Public Auction) மூலம் ஏலம் எடுத்தவருக்கு எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் அந்த தொகைக்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதும். வழிகாட்டிப்படி மதிப்புக்குறைவாக இருந்தாலும் மேல்நடவடிக்கை தேவையில்லை. வீடு, கட்டிடம் இருந்தாலும் 1A அறிக்கையும் தேவையில்லை. களப்பணியும் எழாது. மற்றவகை கிரைய ஆவணங்கள் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவுக்கு தாக்

கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டிமதிப்பு, கட்டிட தளவிலைப்பட்டியல் (Plinth Area Rates) க்கு குறைவின்றிஉள்ளதா என்பதை கணக்கிட விதி 3(1) அறிக்கை , 1A அறிக்கை ஆவணத்துடன் இணைக்கப்படாமலிருந்தால் , இவற்றுக்குரிய விபரங்கள் மற்றும் மதிப்பை, ஆவணத்தை தாக்கல் செய்பவரிடம் அலுவலக வாக்குமூலப் புத்தகத் தில் வாக்குமூலமாக பெற்று A கணக்கில் ''மதிப்பு விபரத்திற்கு அலுவலக வாக்கு மூலப் புத்தகம் தொகுதி.... பக்கம்... காண்க'' என குறிப்பு சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டும். களப் பணி (பார்க்க வேண்டிய வழக்குகளில்) மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2018).

கேள்வி: Certificate of Sale குறித்து களப்பணி பார்க்க வேண்டுமா?

பதில்: வாங்கிய கடனை திருப்பிக்கொடுக்காதது (அ) வரியினை செலுத்தாதது சம்மந் தப்பட்ட பொறுப்பானவரின் சொத்தை பகிரங்க ஏலத்தில் (Public Auction) விட்டு உரிய அலுவலரால் எழுதிக்கொடுப்பதே Certificate of Sale ஆகும். பொது ஏலத்தில் முடிவு செய் யப்பட்ட மதிப்பே சந்தை மதிப்பாகக்கொள்ள வேண்டும் என்பதால் களப்பணியும் அவசியமில்லை. வழிகாட்டிப்படியும் கட்டிட தளவிலைப்பட்டியல் படியும் மதிப்புக் குறைவு என்றாலும் மேல்நடவடிக்கை எழாது. (கோ.செல்வநாதன். 04.12.2018).

கேள்வி: கோர்ட் பத்திரம் பதிவு செய்தால் களப்பணி பார்க்க வேண்டுமா?

பதில்: நீதிமன்றத்தால் கிரையம் என்று எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணம் தாக்கல் செய் யப்படும் (ஏலக்கிரையம் என்பது தவிர) நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்பும் களப் பணியும் பின்பற்றப்பட வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 04.12.2018).

கேள்வி: நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்தில் வீடு உள்ளதால் களப்பணி மேற்கொண்டு இழப்பு ஏற்பட்டுள்ளது தொடர்பாக நீதிமன்றத்துக்கு தெரியப்படுத்தியபின பொது ஏலத்தின் மூலம் முடிவான தொகைக்கே கிரைய ஆவணம் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்பதால் இழப்புத்தொகை வசூலிக்க பதிவுத்துறைக்கு அதி காரம் இல்லை என ஆவணதாரர் தெரிவித்துள்ளார். அடுத்து என்ன நடவடிக்கை மேற் கொள்வது?

பதில்: நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்தில் பொது ஏலம் மூலம் முடிவு செய்த தொகை என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால், அதற்குமேல் களப்பணியோ, மதிப்புக் குறைவு நடவடிக்கையோ எழாது. ஆவணத்தில் தெரிவித்த மதிப்புக்கு உரிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டிருப்பின் களப்பணி பதிவேட்டிலும் களப் பணி கோப்பிலும் ''இவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு பொது ஏலம் மூலம் முடிவு செய்த தொகைக்கு நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம் என்பதால் மேல்நட வடிக்கையின்றி முடிக்கப்பட்டது'' என குறிப்பு எழுதி முடித்துக்கொள்வதுடன் அட்ட வணையிலும் ஆவண நகலிலும் இழப்பு சம்மந்தமாக குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டிருந்தாலும் அவற்றுக்கும் சட்டபூர்வ நடவடிக்கை கைவிடப்பட்டது என்ற குறிப்பு சேர்க்கலாம். மேலும் களப்பணி சம்மந்தமான காலமுறை அறிக்கையிலும் ஏற்கனவே இவ்வாவணம் தொடர்பாக இழப்பு விபரம் சேர்க்கப்பட்டிருப்பின் இம்மாத இறுதியில் தயாரிக்கப்படும் அறிக்கையில் முடிவு செய்யப்பட்ட/வசூல் செய்யப்பட்டவை என்ற கலத்தில் இழப்புத் தொகையினை குறிப்பிட்டு நிலுவை இனத்தில் கழித்துக்கொள்வதுடன் , இவ்வாவணம் தொடர்பாக நடவடிக்கை கைவிடப்பட்டதை விபரமாக தெரிவித்துவிட வேண்டும். பொது வாக எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் முத்திரைத்தீர்வை இழப்பு, பதிவுக்கட்டண இழப்பு போன்றவை தொடர்பாக நீதிமன்றத்துக்கு அறிவிப்பு/கடிதம் அனுப்பவே கூடாது. நீதிமன்

றம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் தொடர்பு உடைய ஆவணதாரரே செலுத்துவதற்கு உரியவர் ஆவார் என்பதே. (கோ. செல்வநாதன் 05.12.2018).

கேள்வி: கட்டிடத்துடன் கூடிய கிரையஆவணப்பதிவு ஒன்றில் அறிக்கை IA ல் மனை மதிப்பு ரூ 50,000/ கட்டிட மதிப்பு ரூ 2,00,000/ஆக ரூ 2,50,000/ எனக்குறிப்பிட்டு எழு தப்பட்டுள்ளது. மேற்படி நிகழ்வில் வழிகாட்டி மனை மதிப்பு ரூ 25,000/ என இருப்பினும் சார்பதிவாளரின் களப்பணி அறிக்கையின்படி மனை மதிப்பு ரூ 25,000/ கட்டிட மதிப்பு ரூ 2,25,000/ஆக ரூ 2,50,000/ மதிப்பு சரி என ஆணையிட்டால் சரியா?

பதில்: அறிக்கை IA, விதி 3(1) அறிக்கை ஆகியவற்றில் ஆவணதாரரால் தெரிவிக்கப் படும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பு, கட்டிட தளவிலைப்பட்டியலின் படியான மதிப்பை விட கூடுதலாக இருந்தால் அதனையே மதிப்பு நிர்ணயம் , அறிக்கை IB யின்படி கணக்கீட்டுத் தாள், களப்பணி முடிவுற்று கணக்கிடப்படும் கணக்கீட்டுத்தாள் ஆகியவற்றில் எடுத்துக் கொள்ளப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 19.07.2019).

கேள்வி: காலிமனை என்றும் இதில் கட்டிடம் ஏதுமில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்பட் டுள்ள நிலையில் மேற்படி ஆவணத்தை உதவி செயற்பொறியாளரின் ஆய்வுக்கு மாவட் டப்பதிவாளரால் பரிந்துரை செய்யப்பட்டு AEE களப்பணி அறிக்கையின்படி கட்டிட மதிப்பு ரூ10 இலட்சம் என உள்ளது. இதற்கு இணக்கக்கட்டணம் யார் நிர்ணயிக்க வேண்டும். இதுபோன்று காலிமனை என உள்ள ஆவணத்தை சோதனை ஆய்வு செய்ய வேண்டு மென்று ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்:ஆவணத்தில் காலிமனை என எழுதப்பட்டு அதில் கட்டிடம் இருப்பதாக கண்டறி யப்பட்டால் அதற்கு இணக்கக்கட்டணம் மாவட்டப்பதிவாளர்தான் நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். சார்பதிவாளர் நிலை ஆணை 744 ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு மாவட் டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பலாம். கட்டிடம் என்று ஆவணத்தில் எழுதப்பட்டால் தான் சார்பதிவாளர் இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்து வசூலிக்க அரசாணை பிறப்பிக் கப்பட்டுள்ளது. காலிமனை என எழுதப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக (முன்பதிவுகள், புகார் மனுக்கள் ஏதும் இல்லாத நிலையில்) சோதனை ஆய்வு மேற்கொள்ள ஆணை ஏதும் பிறப்பிக்கப்படவில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 11.02.2020).

கேள்வி: முழுமை பெறாத கட்டிடத்திற்கு முழுமை பெற்ற கட்டிடத்திற்குரிய மதிப்;பு கடைபிடிக்கப்பட்டாலும் AE மதிப்பறிக்கை பெற வேண்டுமா?

பதில்: கட்டி முடிக்கப்பெறாத (அ) முழுமை பெறாத கட்டிடங்களின் மதிப்பை பொதுப் பணித்துறையினர் தான் முடிவு செய்ய வேண்டும் என ஆரம்ப காலத்தில் இருந்தது. தற்போது பதிவுத்துறைத்தலைவர் அலுவலகத்தில் உள்ள உதவி செயற்பொறியாளர் தான் முடிவு செய்ய வேண்டும். முழுமை பெற்ற கட்டிடத்திற்குண்டான மதிப்பை ஆவ ணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட போதிலும் பதிவு அலுவலர் களப்பணி மேற்கொள்ளவோ, மதிப்பினை முடிவு செய்யவோ இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 15.03.2020).

கேள்வி:கட்டிடக்களப்பணி மேற்கொள்ள தனித்துணை ஆட்சியருக்கு அதிகாரம் உள்ளதா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்தில் கட்டுப்பட்ட சொத்தின் மதிப்பை இறுதி செய்து நிர்ணயிக்கும் பொறுப்பு தனித்துணை ஆட்சியருக்கு உள்ளதால் அவர் களப்பணியும் பார்க்கலாம்.(கோ. செல்வநாதன் 12.08.2020).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் கட்டிட மதிப்பு ரூ 5 லட்சம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. சார் பதிவாளரால் களப்பணி பார்க்கப்பட்தில் கட்டிடத்தின் மதிப்பு ரூ 3.5 லட்சம் வருகிறது. அடிமனை மதிப்பில் ரூ 2 லட்சம் குறைகிறது. தற்போது ரூ 2 லட்சத்திற்கு குறைவு முத் திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா? அல்லது கட்டிட மதிப் பில் அதிகமாக உள்ள ரூ 1.5 லட்சம் போக மீதமுள்ள ரூ 50,000/ வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: கட்டிடம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட உடன் 1B அறிக்கை தயா ரிக்க வேண்டும். அப்பொழுதே மனைமதிப்பு குறைவு என குறித்துக்கொள்ள வேண்டும். மேலும் முன்பதிவு ஆவணங்களின்படி கட்டிட வயது (அதைப்பொறுத்து தேய்மானம்) இதர இனங்கள் முதலியவற்றை அறிந்து 1B அறிக்கை தயாரிக்க வேண்டும்(அ) குறித்துக் கொள்ள வேண்டும். களப்பணிக்குப்பின் கட்டிட மதிப்பு அதிகமாக உள்ளது என்பதற்காக மனைமதிப்பு குறைவதை சரிகட்டிக்கொள்ள இயலாது. கட்டிடமதிப்புரூ 5 லட்சம் என் றும் வழிகாட்டிப்படி மனை மதிப்பையும் கூட்டி இழப்புத்தொகை கணக்கிட்டு வசூலிக்க வேண்டும் (அ) மு.ச.பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பிட வேண்டும்.(கோ. செல்வநாதன். 15.10.2020).

கேள்வி: நீதிமன்றம், Official Receiver, Official Liquidator பொது ஏலத்தில் அதிக தொகைக்கு ஏலம் எடுத்தவருக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் கிரைய சான்று (Certificate of Sale) ஆவணங்களில் இருக்குமாயின் களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டுமா?

பதில்: பகிரங்க ஏலத்தில் விடப்பட்ட சொத்து சம்மந்தமாய் ஏலத்தொகையையே சந்தை மதிப்பாகக்கொள்ளலாம் என R.G Page 105, June 1983 ல் உள்ளது. எனவே ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்படும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பைவிட குறைவாக இருந்தாலும் மதிப்புக் குறைவு என நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டியதில்லை. களப்பணியும் எழாது. (கோ. செல்வநாதன். 10.02.2021).

கேள்வி: காலிமனை என ஆவணதாரரால் தெரிவிக்கப்படும் சொத்து குறித்து ஆவண தாரர் களப்பணி பார்வையிட்டு ஆவணம் தயாரிக்க வேண்டுமா?

பதில்: ஆவண எழுத்தரோ (அ) சார்பதிவாளரோ ஒவ்வொரு காலிமனை என பதிவுக்கு வருவதை களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டுமென்று ஆணைகள் ஏதும் இல்லை. எனி னும் முன்பதிவுகள், நான்கெல்லைகளில் இருபுறமும் வீடுகள் இருப்பதாக தெரிவிக்கப் படுமாயின் ஆவண எழுத்தர் களப்பணி மேற்கொண்டபின் ஆவணம் தயாரிக்கலாம். காலிமனை என எழுதி பதிவு செய்யப்பட்ட பின் வீடு உள்ளதாக புகார் மனு பெறப்படும் போது ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதி வாங்கியவர், சாட்சிகள், ஆவண எழுத்தர் ஆகியோர் அரசை ஏமாற்றும் நோக்கத்துடன் செயல்படவில்லை என்பதற்கு வாக்கு மூலம் அளிக்க வேண்டிய நிலை எழும். (கோ.செல்வநாதன். 12.02.2021).

கேள்வி:களப்பணி ஆவணத்தில் கட்டிடமதிப்பு கணக்கிட்டபின் மின்வசதி, சுகாதார வசதி, உள்ளார்ந்த நீர் வசதி இணைப்புகள் இவைகளுக்கு தலா 7.5% வீதம் மொத்தம் 22.5% கணக்கிட்டு கட்டிட மதிப்புடன்சேர்த்து கணக்கிட்டபின் நீரடிக்கழிப்பிடம், கிணறு, மின் மோட்டார், நீர் தொட்டி மற்றும் ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள இதர இனங்களுக்கு தள விலைப்பட்டியல்படி கொடுக்கப்பட்ட மதிப்பினையும் மீண்டும் சேர்த்து கட்டிடமதிப்பு கணக்கிட வேண்டுமா?

பதில்: கட்டிடத்துடன் கூடிய ஆவணம் பதிவு செய்யப்படும்போது முதலில் அறிக்கை IB தயாரித்து ஒரு நகலை களப்பணி கோப்பிலும் மற்றொரு நகலை அறிக்கை IB

கோர்வையிலும் ஒட்டி வைப்பது வழக்கம். களப்பணி வருவதற்குமுன் IB அறிக்கைப்படி மதிப்புக் குறைவு என தெரியவந்தால் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை வசூலிக்க மு. ச. பிரிவு 47(A)(1)/நிலை ஆணை 744ன் கீழான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளும் நடை முறை இருந்தது. இப்பொழுது இணையவழி (Star 2.0) பதிவு நடைமுறை வந்தபின் என்ன நடைமுறை கடைபிடிக்கப்படுகிறது என்று தெரியாது. அறிக்கை IB தயாரிக்கும் போதும் களப்பணிக்குப்பின் மதிப்பு கணக்கிடும்போதும் கட்டிடமதிப்பு தரைதளம் / முதல் தளம்/இரண்டாம் தளம் வாரியாக பரப்பு, தளவிலைப்பட்டியல்படி மதிப்பு, தேய் மானம், நிகர மதிப்பு என கணக்கிட்டு நிகர மதிப்பின் கூடுதல் தொகை, மின்வசதி, சுகா தார வசதி, உள்ளார்ந்த நீர் வசதி இணைப்புகள் என்பதற்கு தலா 7.5% வீதம் கூடுதல் செய்தும், இதர இனங்களாக மதில் சுவர், கிணறு/குழாய் கிணறு மதிப்பு, கட்டிடத்திற்குள் மொசைக் தரை போன்றவற்றின் மதிப்பு, மேல்நிலை நீர் தொட்டி ,தரைமட்ட தொட்டி, மின் மோட்டார் மதிப்பு, மர வகையரா, வண்டி நிறுத்துமிடம் போன்றவற்றின் மதிப்பு களும் கூடுதல் செய்யப்படவேண்டும். எனவே மின்சார/ சுகாதார/ உள்ளார்ந்த நீர்வசதி ஆகியவற்றிற்கு 22.5% மதிப்பு சேர்த்த பின் தேய்மானம் அளிப்பது தவறு. (கோ.செல்வ நாதன். 01.07.2021).

கேள்வி: கட்டிட விவரம் அறிக்கை IA-ல் கட்டிட வயது 1 ஆண்டு என தவறாக உள் ளது. ஆனால் 20ஆண்டுகள் பழமையான கட்டிடம் ஆகும். கட்டிட தேய்மானம் எவ்வாறு கணக்கிடுவது?

பதில்: கட்டிட வயதைப்பொறுத்தவரை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டதையே எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். ஆனால் தற்போதைய ஆவணத்தில் அதிக வயது குறிப்பிட்டும் முன் ஆவ ணத்தில் வயது குறைவாக இருந்தால் முன் ஆவணப்படியான வயதுடன் இடைப்பட்ட ஆண்டுகளை சேர்த்து வயது கணக்கிட்டு அதற்குரிய தேய்மானத்தை மட்டும் கழிக்க லாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.10.2021).

Certificate (சான்றுகள்)

கேள்வி: ஒருவர் நிலம் தானமாக பெற்றுள்ளார் . அவரும் ஒரு பள்ளி நிர்வாகமும் ஒரு குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்து கொண்டுள்ளனர். இந்நிலையில் பள்ளி நிர்வாகம் மேற்கண்ட நிலம் தொடர்பாக Certificate of land என்ற சான்று வேண்டும் எனக் கோரு கிறார். சான்று வழங்கலாமா?

பதில்: பதிவான ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல், வில்லங்க சான்று ஆகியவை மட்டுமே வழங்க பதிவுச்சட்டத்தில் அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதைத்தவிர வேறு எந்த சான்றும் வழங்க சார்பதிவாளர்களுக்கும் மாவட்டப்பதிவாளருக்கும் அதிகாரமில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 20.09.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே வழங்கப்பட்ட Land Certificate க்கு Modification Certificate கேட்டுள் ளார்கள் வழங்கலாமா?

பதில்: பதிவுத்துறையில் எந்தெந்த சட்டங்களின் கீழ் எந்தெந்த சான்றுகள் வழங்கலாம் என விதிமுறைகள் உள்ளன. Land Certificate என வழங்குவதற்கு அதிகாரம் இல்லை. ஏற்கனவே வழங்கப்பட்ட சான்று உண்மையிலேயே வழங்கப்பட்டதுதானா என்பதை சரி பார்ப்பது நல்லது. சான்றின் தலைப்பில் அலுவலக முத்திரை இடப்பட்டுள்ளது. மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலக கடிதஎண்ணும் சார்பதிவக கடிதஎண்ணும் தட்டச்சு செய்து ஒரே தேதி குறிப்பிடப்பட்டு இறுதியில் சார்பதிவாளர் கையொப்பத்தில் தேதியின்றியும் மாவட்டப்பதிவாளர் கையொப்பம் இவற்றுடன் அலுவலக பெரியமுத்திரையும் இடப்பட்டுள்ளது. ஒன்று போலியாக தயாரிக்கப்பட்டு அலுவலகமுத்திரைகள் பயன்படுத்தப்பட்டிருக்கலாம் அல்லது மிரட்டி வாங்கியிருக்கலாம். இதில் ஒரு சிக்கல் என்னவெனில் பகிர்மானப் பதிவேடு, தன் பதிவேடு பாதுகாப்புக்காலம் 5 ஆண்டுகள் மட்டுமே. ஏற்கனவே வழங்கப்பட்ட சான்று போலி என சந்தேகம் எழுமானால் காவல் துறையில் புகார் செய்யலாம். தற்பொழுது “ சான்று வழங்க அதிகாரமில்லை” என கோப்பினை முடித்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன். 23.01.2018).

கேள்வி: கிராம நிர்வாக அலுவலருக்கு உயில் ஆவணத்தின் மெய்த்தன்மை சான்று வழங்கலாமா?

பதில்: ஆவணங்களுக்கு சான்றிட்ட நகலும்,பிறப்பு இறப்பு, திருமணப்பதிவு சான்றுகள் வழங்கவே பதிவு அலுவலர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. மெய்த்தன்மை சான்று என் யாருக்கும் வழங்க அதிகாரம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 05.01.2021).

கேள்வி: வாரிசு சான்றுக்கும் உறவுமுறை சான்றுக்கும் வித்தியாசம் என்ன?

பதில்: வாரிசு சான்று என்பது இறந்துவிட்ட ஒருவரின் சட்டப்படியான வாரிசுகள் யார் என்பதைக் குறித்த சான்றாகும். வாரிசு சான்றில் உள்ள நபர்களுக்கு சொத்துரிமை இல்லாமல் கூட இருக்கலாம். உறவுமுறை சான்று என்பது இறந்துவிட்ட ஒருவருக்கோ (அ) உயிருடன் உள்ள ஒருவருக்கோ சான்றில் கண்டுள்ள நபர்கள் என்ன உறவுமுறையினர் என்பதைக் குறித்ததாகும். உறவுமுறை சான்றினை வைத்து சொத்துரிமையினை தீர்மானிக்க இயலாது. வங்கியில் வைப்பு செய்யப்பட்ட தொகையினை (அ) அடகு வைக்கப்பட்ட நகைகளை வைப்பு செய்பவர் முன்னரே இறந்துவிட்டால் யாரிடம் ஒப்படைப்பது என்பது குறித்து வைப்பு செய்பவரால் Nominee என்று பெயர் குறிப்பிடப்பட்ட நபருக்கும் வைப்பு செய்தவருக்கும் உள்ள உறவுமுறையினை தெரிவித்து வழங்குவதே உறவுமுறை சான்று ஆகும். (கோ. செல்வநாதன். 07.02.2022).

Certificate under Sction 16 (மு.ச பிரிவு 16 ன்கீழான சான்று)

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு சொத்தை பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் மூலம் குத்தகைக்கு விட்ட சொத்தை குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவருக்கே குத்தகை காலம் முடியும் முன்பாகவே கிரையம் கொடுக்கும்போது கிரையஆவணத்தில் மு.ச பிரிவு 16ன்கீழ் சான்று சேர்க்க வழி உள்ளதா?

பதில்: அடமானம் அல்லது போக்கிய ஆவணம் எழுதிப;பெற்றவருக்கே முழு சொத்தையும் கிரையம் கொடுத்து கடன் தொகை முழுவதும் பைசலாகும் நிலையில் மட்டுமே கிரைய ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச பிரிவு24ன் படி அடமான (அ)போக்கிய ஆவணத்திற்கு

செலுத்தப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வையினை கழித்துக்கொள்ளலாம். இதற்கு இ.மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். மற்றபடி அசலுடன் தாக்கல் செய்யப்படும் பிரதி(அ)பிரதிகள், துணை ஆவணம் (அ) சம்மத ஆவணம், பிழைதிருத்தல் ஆவணம் ஆகியவற்றிற்கு இ.மு.ச. பிரிவு 16ன்கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். எனவே குத்தகை எழுதிப்பெற்றவருக்கே கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச பிரிவு 16ன் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை கழிக்கவோ அல்லது சான்று சேர்க்கவோ அதிகாரம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 09.12.2015).

கேள்வி: ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் மு.ச பிரிவு16ன்கீழான சான்று சேர்க்க விடுபட்டது குறித்து தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட ஆவணம் எனில் கண்டிப்பாக மு.ச பிரிவு16ன் கீழ் சான்று சேர்க்க , ஆவணம் தாக்கல் செய்தவரால் மனு அளிக்கப்பட்டிருக்க வேண்டும். ஏ கணக்கில் Stamp என்ற கலத்தில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை + ரூ….(மு.ச பிரிவு 16ன்படி) என குறிப்பிட்டிருக்க வேண்டும். இவ்வாறு இருந்தால் ஏ கணக்கு மற்றும் மு.ச பிரிவு16ன் கீழான மனு நகல்களுடன் பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை யினை நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பி மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்க ஆணை பெற்று , அசல் ஆவணத்தில் சான்று சேர்த்து அதற்கும் கீழே ….. மாவட் டப்பதிவாளர் ஆணை எண்……. நாள்…. ன் படி சேர்க்கப்பட்டது.(கையொப்பம்) சார்பதி வாளர் நாள்….என குறிப்பிட்டு கணிணியில் Link செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 26.05.2017).

Certificate under Section 41 ((மு.ச. பிரிவு 41ன்கீழான சான்று)

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணத்துடன் வெற்றுத்தாளில் எழுதிய பிரதி ஆவணமும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஏற்கலாமா? .

பதில்: பிரதி ஆவணத்திற்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் ரூ 20/ என வரை யறுக்கப்பட்டுள்ளபோது வெற்றுத்தாளில் தயாரிப்பதே தவறானசெயலாகும். உரியமுத்தி ரைத் தீர்வையான ரூ 20/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்ட பிரதியினை அசல் ஆவணத் துடன் தாக்கல் செய்து அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை_பிரதியில் சான்றாக வழங்குமாறு மு.ச பிரிவு 16 ன்கீழ் விண்ணப்பம் அளிப்பதால்தான் பிரிவு 16ன் கீழ் சான்று சேர்க்கப்படுகிறது. தற்பொழுது அனைத்து வகை ஆவணங்களுக்கும் மு.ச பிரிவு 41 ன்கீழ் சான்று சேர்க்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் உள்ளதால் பிரதி ஆவ ணத்திற்கு ரூ 20/ க்கு சான்று சேர்த்து பின்னர் மு.ச பிரிவு 16 ன்கீழ் சான்று சேர்த்து பதிவு செய்யலாமா என்று கூட சிலர் நினைக்கலாம். போதிய (அ) உரிய முத்திரைத் தாட்கள் கிடைக்காதபோது அவசர அவசிய நிமித்தம் காரணமாகவே மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழ் மனு தாக்கல் செய்வதின் பேரிலேயே மு.ச பிரிவு 42 ன்கீழ் சான்று சேர்க்கப்படு கிறது என்பதால் முதலில் பிரதி ஆவணம் பிரிவு 42 ன்கீழ் சான்று சேர்க்க தாக்கல் செய் யப்பட்டால் ஆவண வாசகங்களின்படி தேவையான முத்திரைத்தீர்வையிலேயே (அதா வது குத்தகை ஆவணத்திற்குரிய முழு முத்திரைத்தீர்வையினையே வசூலித்து சான்று சேர்க்கவேண்டும். எனவே பிரதியின்றி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 04.08.2016).

Certified Copy (சான்றிட்ட நகல்)

கேள்வி: உதவி செயற்பொறியாளர் கட்டிடக்கள ஆய்வு மேற்கொள்வதற்கு முன்பாக ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் வழங்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட எந்த ஒரு ஆவணத்தைப்பொறுத்தும் மதிப்புக்குறைவு (அ) முத்திரைத்தீர்வை இழப்பு என முடிவு செய்யப்படாத வரையிலும் (அல்லது) ஆள் மாறாட்டம், போலி ஆவணம் என்று அறிய வந்தாலும் தான் சான்றிட்ட நகல் வழங்கக் கூடாது. களப்பணி பார்க்க வேண்டிய ஆவணங்களுக்கு மதிப்புக்குறைவு (அ) முத்திரைத் தீர்வை இழப்பு என முடிவு செய்யப்படாத வரையில் சான்றிட்ட நகல் வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2015).

கேள்வி: சான்றிட்ட நகலுக்கும் சாதாரண நகலுக்கும் என்ன வித்தியாசம்?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட அசல் ஆவணம் ஆவணதாரருக்கு வழங்கப்படும். அதன் நகல் Manual முறை என்றால் ஆவண தொகுதியிலும் கணிணி முறை என்றால் ஒளி வருடல் செய்யப்பட்டதிலும் இருக்கும். இதனை அசல் ஆவணத்திற்கு சமமானதாக கருத வேண்டும் என பதிவுச்சட்டத்திலும் Indian Evidence Act லும் உள்ளது. எனவே அசலுக்கு சமமாகக் கருதக் கூடியதின் நகலை முத்திரைத்தாளில் (அதாவது முத்திரைத் தாளுடன் இணைத்து) வழங்கப்படுவதே சான்றிட்டநகலாகும். இதற்கு அலுவலக (பெரிய) முத்திரை இடப்பட வேண்டும். சாதாரண நகல் என்பதில் பெரிய முத்திரை இராது. சாதா ரண நகல் அலுவலக உபயோகத்திற்கு (முடக்கம், மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கைகள், புகார் மற்றும் விசாரணைகள் போன்றவற்றிற்கு) தயாரிக்கப்படுவதாகும். (கோ. செல்வ நாதன். 28.11.2015).

கேள்வி: Manual ஆவண நகல்களை பெறும்போது சில சமயங்களில் கையெழுத்து புரிய வில்லை என தெரிவித்து சான்றிட்ட நகலை கையினால் எழுதிக்கொடுக்க கோரினால் ஏற்கலாமா? அதற்கு இடமுள்ளதா?

பதில்: தற்பொழுது Xerox இயந்திரம் மூலமே நகல் வழங்க கட்டணம் நிர்ணயம் செய் யப்பட்டதன் அடிப்படையில் கட்டணம் வசூலிக்கப்பெற்று சான்றிட்ட நகல் தயாரிக்கப் படுவதால் கையினால் எழுதித்தருமாறு கோர இயலாது. அதற்கு விதிகளில் இட மில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 28.11.2015).

கேள்வி : நீதிமன்ற ஆணையின் நகலை தனி நபருக்கு வழங்கலாமா?

பதில்: நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்பட்டு 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட அல்லது 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்யப்பட்டதன் சான்றிட்ட நகலை எவர் கோரினாலும் வழங்கலாம். இவ்வாறில்லாமல் நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்பட்ட வேறு வகையிலான கடிதங்கள் கோப்புகளில் இருக்குமானால் RTIன்கீழ் கோரினால் மட்டுமே வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 29.7.2016).

கேள்வி: 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஒரு அறக்கட்டனை ஆவணத்தின் சான் றிட்ட நகலை அவ்வாவணத்தில் சம்மந்தப்படாத ஒருவர் கோரினால்,அதிகார ஆவண நகலை ஆவணம் சம்மந்தப்படாதவருக்கு வழங்குவது போல் வழங்கலாமா?

பதில்: 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை எந்த ஒரு வருக்கும் வழங்கலாம் எனவும், 3 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தின் சான் றிட்ட நகலை எழுதி வைத்தவர் உயிருடன் உள்ளவரையில் அவருக்கு (அ) அவருடைய

அதிகாரம் பெற்ற முகவருக்கும் வழங்கலாம் எனவும்,எழுதிக்கொடுத்தவர் இறப்புக்குப் பின் அவருடைய இறப்புச்சான்றுடன் பயனடைபவர் (அ) நிறைவேற்றுபவர் (அ) வேறு நபர் கோரினால் வழங்கலாம் எனவும், 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தின் நகலை அவ்வாவணம் தொடர்புடைய எழுதிக்கொடுத்தவர் மற்றும் எழுதிப்பெற்றவர் களுக்கு மட்டும் வழங்கலாம் எனவும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 57ல் உள்ளது. அதிகார ஆவ ணத்தின் நகலை வேறு நபர்களுக்கு வழங்குவது பற்றி ப.து.த எண் 30538/ C1/2005 நாள் 26.5.2005 மற்றும் 40797/சி1/2004 நாள் 03.11.2004 ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளன. பதிவுச் சட் டம் பிரிவு 57(2) மற்றும் (3)ல் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள நபர்கள் தவிர வேறு நபர்களுக்கு 3 புத்தகம் (அ) 4 புத்தக ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை கட்சிக்காரரின் வேண்டுகோளின் பேரிலோ (அ)நீதிமன்ற ஆணைக்கிணங்கவோ பதிவு அலுவலர் வழங்க முடியாது. அதே வேளையில் உரிய நீதிமன்ற ஆணைகளுக்கு அவர் கட்டுப்பட வேண்டியவர் ஆவார். இத்தகைய சூழ்நிலையில் சான்றிட்ட நகலை பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 57(2)மற்றும்(3)ல் கண்ட வரையறைகள் பற்றி நீதிமன்றத்தின் கவனத்திற்கு கொண்டு சென்று நீதிமன்றம் முடிவு செய்தால் பதிவுகள் உள்ள புத்தகத்தை ஆய்வு செய்ய உரிய நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள நீதிமன்றத்தின் முடிவுக்கு விட்டுவிட வேண்டும் என நிலை ஆணை 1008(c)ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 02.09.2016).

கேள்வி: மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்ட ஆவ ணத்திற்கு சான்றிட்ட நகல் வழங்கலாமா?

பதில்: மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்திலோ (அ) சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திலோ முத்திரைச் சட்டம் பிரிவு 31ன்கீழ் தீர்வுக்காக (For Adjudication) தாக்கல் செய்யப்பட்டு பிரிவு 32ன்கீழ் சான்றிட்டு கோர்வை செய்யப்பெற்ற ஆவண நகலுக்கு சான்றிட்ட நகலாக வழங்க முடியாது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு சான்றிட்ட நகல் வழங்குவது பற்றி பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 57ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது இது தவிர பிறப்பு இறப்பு, இந்து திருமணம், தனித்திருமணம், தமிழ்நாடு திருமணம் போன்று பதிவுத்துறை யில் கடைபிடிக்கப்படும் சட்டங்களில் நகல் வழங்க அந்தந்த சட்டங்கள் மற்றும் விதி களில் வழிவகைகள் செய்யப்பட்டுள்ளன. இவை தவிர பலவகை நகல்கள் என வழங்கு வதற்கு நிலை ஆணை எண் 1017ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. Adjudication செய்யப்படும் ஆவணத்தில் முத்திரைத்தீர்வைக்காக சான்றுதான் சேர்க்கப்படுகிறதே தவிர பதிவு செய் யப்படுவது இல்லை. மேலும் பதிவு செய்யப்படும் ஆவணங்களின் நகலாக 1967க்கு முன் பதிவுப்புத்தகத்தில் படி செய்வது, 1967 முதல் பதிவு நகல் படிவங்களில் படிசெய்து கோர்வை செய்வது, தற்பொழுது கணிணியில் Hard disk ல் சேமித்துவைப்பது ஆகியவை அசல் ஆவணத்திற்கு இணையானது எனவும் இவற்றிலிருந்து பதிவு அலுவலரால் வழங் கப்படும் நகல், அசல் ஆவணத்தின் நகலாக கருதப்படவேண்டும் எனவும் பதிவுச் சட்டத் திலேயே உள்ளது. ஆனால் தீர்வு செய்யப்படும் அசல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படுவதும் இல்லை. அதன் நகல் அசலுக்கு இணையானது என பதிவுச்சட்டப்பிரிவிலும் இல்லை யென்பதால் சான்றிட்ட நகல் வழங்க முடியாது. தேவையெனில் அதிகாரம் அளித்த முதல்வரோ (அ) முகவரோ தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின்கீழ் தகவலாக கோரிப் பெறலாம். தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் பெறப்படும் தகவல்கள் ஆதார ஆவணம் (Documentary evidence) எனக்கருத முடியாது. (கோ. செல்வநாதன். 22.08.2015 & 14.02.2018).

கேள்வி: நில உடமைப்பதிவேடு (R.H) பட்டா எண் மற்றும; உரிமையாளர் பெயரில் தயாரிக்கப்பட்டுள்ளபோது ஏன் நில உடமைப்பதிவேட்டின் பக்கத்தின் சான்றிட்ட நகலை ஏன் வழங்கக் கூடாது?

பதில்: நில உடமைப்பதிவேடு (R.H) பட்டா எண், பட்டாதாரர் பெயர், அந்த பட்டாவில் அவருக்கு சொந்தமான புல எண்கள் ஆகிய விபரங்கள் வருவாய்துறையினரால் அளிக் கப்பட்டதன் அடிப்படையில் தயாரிக்கப்பட்ட போதிலும் 31.12.1966 முடிய பதிவான ஆவ ணங்களுக்கான அட்டவணையாகவே பதிவிட்டு வரப்பெற்றதால் இப்பதிவேடு அட்ட வணை II க்கு சமமாகவே கருத வேண்டும். ஒரு துறையில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய் யப்பெற்று தேடுதல் (அ) நகல் பெற வழிவகை செய்யப்பட்டிருந்தால் தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டம் பொருந்தாது என உள்ளது. எனவே மனுதாரர் உரிய கட்டணம் செலுத்தி வில்லங்க சான்று தான் பெற்றுக்கொள்ளலாம். RTI யின் கீழ் தகவலாக பெற இயலாது, (கோ. செல்வநாதன். 05.04.2018).

கேள்வி: அரசு /நீதிமன்றம்/ சிபிஐ/ வருவாய்த்துறை கோரும் ஆவண நகல்களுக்கு படி எண் வழங்க வேண்டுமா?

பதில்: சாதாரணமாக ஆவண நகல், வில்லங்க சான்று, பிறப்ப இறப்பு சான்று முதலியன புகார் மற்றும் விசாரணை தொடர்பாக காவல் துறையினர் கோரும்பொழுது/ நீதிமன்றம் கோரும்பொழுது/ நில எடுப்பு போன்ற காரணங்களுக்காக வருவாய்த்துறையினர் தாமே தயாரித்தவற்றுக்கு(அ) C.D/Floppy யில் copy செய்து கொடுப்பதற்கு கட்டணம் ஏதுமின்றி வழங்கக்கூடியவற்றுக்கு தேடுதல் எண், நகல் எண் அளிக்கவேண்டியதில்லை. ஆனால் முறையான வில்லங்க சான்றோ (அ)சான்றிட்ட நகலோ வழங்கக்கோரினால் நிலை ஆணை 438,439ன் படி கட்டணம் வசூலிக்கப்படும் நிகழ்வில் தேடுதல் எண், நகல் எண் அளிக்கவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.16.9.2018).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் நடவடிக்கையில் இருந்த ஆவணத்தை நீதிமன்ற உத்தரவின்படி குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என மேலெழுத்து செய்து ஆவணம் திரும்ப அளிக்கப்பட்டது. இவ்வாவணத்திற்கு நகல் கோரி விண்ணப்பித்தால் நகல் வழங்கலாமா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் நடவடிக்கையில் உள்ள ஆவணங்களுக்கு சான்றிட்ட நகல் வழங்க வேண்டுமானால் உத்தேச குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை (அதாவது சார்பதிவாளர் பரிந்துரைத்த மதிப்புக்கு தேவையான குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை நகல் கோருபவரிடமிருந்து வசூலித்து சி கணக்கில் வைத்துக்கொண்டு நகல் வழங்க லாம் என்ற ப.து.த ஆணை 49701/சி1/80 நாள் 31.8.81 ஆணை நீதிமன்ற உத்தரவின்படி மேற்குறிப்பு சேர்த்து வழங்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கும் பொருந்தும். அசல் ஆவணம் மட்டுமே ஆவணதாரருக்கு வழங்கப்பட்டுள்ளதே தவிர 47(A)(1) நடவடிக்கை கைவிடப் படவில்லை என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். இவ்வாவணம் சம்மந்தப்பட்ட சொத்து சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் பதிவு செய்யாமல் Check Slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 25.09.2018).

கேள்வி: ஒருவர் நீதிமன்ற வழக்கு காரணமாக வில்லங்கசான்றின் மனு மற்றும் வழங் கப்பட்ட வில்லங்க சான்றின் நகல் ஆகியவற்றினை சான்றிட்ட நகலாக தனக்கு வழங்கு மாறு நகல் மனுவுடன் ரூ20/க்கான NJ முத்திரைத்தாளுடன் பதிவுத்தபாலில் அனுப்பி யுள்ளார். மேற்படி நகல்களை சான்றிட்ட நகலாக வழங்க இயலுமா?

பதில்: முதலில் எவருக்காக வில்லங்கசான்று தயாரிக்கப்பட்டதோ அவருக்கு உரிய நகல் கட்டணம் மற்றும் மனு கட்டணம் செலுத்துவதின்பேரில் வில்லங்க சான்றின் நகல் வழங்கலாம் என நிலை ஆணை 1017(b)ல் உள்ளது. அதாவது பலவகை நகலாக (Miscellaneous copy) வழங்க வேண்டும். வில்லங்க சான்று கோரி விண்ணப்பித்தவர்

தவிர வேறு நபர்களுக்கு வில்லங்க சான்றின் நகல் வழங்கப்படக்கூடாது என நிலை ஆணை 1017(a)ல் உள்ளது. ஏற்கனவே தயாரிக்கப்பட்ட வில்லங்க சான்றுக்கு கூடுதல் கட்டணம் செலுத்தக்கோரி கூடுதல் கட்டணம் செலுத்தப்படாததால் முடிக்கப்பட்ட வில் லங்க சான்றுக்கு நகல் வழங்கக்கூடாது. இதற்கு தேடுதல் எண் வராது என்பதால் தேடு தல் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டியதில்லை. நகல் எண் அதாவது ப.படி (M.C No) அளிக்க வேண்டும். ஏற்கனவே பிறப்பு இறப்பு கட்டணப்பதிவேட்டில் வழங்கப்பெற்ற நகல் எண் ணுக்கு அடுத்த எண்ணை அளித்து டி கணக்கில் தான் மனுவை பதிவு செய்ய வேண்டும். பிறப்பு இறப்பு கட்டணப்பதிவேட்டில் இந்த நகல் எண் கொடுக்கப்பட்ட விபரத்தை பென்சி லால் குறித்து வைத்துக்கொண்டு அடுத்த பிறப்பு /இறப்பு சான்றுக்கு தேடுதல் எண், நகல் எண் உரியவாறு அளிக்க வேண்டும். வில்லங்க மனுவுக்கும் இதே போன்று பல வகை நகலாக வழங்கலாம். இந்த மனுக்களையும் பிறப்பு இறப்பு பதிவுக்கான தேடுதல் & நகல் மனுக்களை கோர்வை செய்யும் “பலவகை இறப்பு தேடுதல்& நகல் மனுக்கள் கோர்வை” யில் வரிசைக் கிரமமாக கோர்வை செய்ய வேண்டும். NJ முத்திரைத்தாளை மனுதார ருக்கு திருப்பி அளித்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.11.2018).

கேள்வி: உயர் நீதிமன்ற வழக்கு தொடர்பாக ஒரு குறிப்பிட்ட ஆவணம் தொடர்பான C.D வழங்குமாறு சாதாரண தபால் மூலம் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: ஒரு குறிப்பிட்ட ஆவணப்பதிவு சம்மந்தமான CCTV Camera பதிவின் C.D யின் நகலை வழங்கக்கோரினால் இவ்வாறு; C.D யின் நகல் வழங்க பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறுகளில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்படாததால் நகல் வழங்க இயலாது எனவும் தேவையெனில் மனுதாரர் தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் கோரிப்பெற்றுக் கொள்ளலாம் என தெரிவிக்கலாம். பதிவான ஆவணத்தின் நகலை C.D யில் வழங்கக் கோரினால் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியலில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கட்டணம் செலுத்தி சான் றிட்ட நகல் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என தெரிவிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.10.2019).

கேள்வி: ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதை செல்லாது என அறி விக்கக்கோரி உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தாக்கல் செய்ததில் நீதிமன்றமானது வழக்கை எண்ணளித்து பதிவு செய்ய அதிகார ஆவணத்தின் அசல் (அ) சான்றிட்ட நகல் தாக்கல் செய்திட வேண்டுமெனக்கோரி திருப்பியுள்ளது. வழக்கு தொடுத்தவர் இந்த ஆவ ணத்தரப்பினர் அல்ல. அவர் அதிகார ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் ஒரு உரிமையாளர். இவர் யாருக்கும் எவ்வித பொது அதிகாரமும் எழுதிக்கொடுக்கவில்லை. இந்நிலையில் சார்பதிவகத்தில் அந்த ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை எவ்வாறு பெறுவது?

பதில்: 1 புத்தகத்தில் அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் யார் வேண்டு மானாலும் நகல் பெறலாம். 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணம் எனில் இந்த ஆவணத்திற்கு சான்றிட்ட நகல் இன்னாருக்கு வழங்க வேண்டும் என நீதிமன்ற பெற்று அத்துடன் நகல் மனுவுடன் கட்டணம் செலுத்தி சான்றிட்ட நகல் பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 06.08.2020).

கேள்வி: 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு அறக்கட்டளை ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகலை நிர்வாகிகள் தவிர இதர நபர்கள் கோரினால் வழங்கலாமா? தவறுதலாக வேறு நபர்களுக்கு வழங்கிவிட்டால் சார்பதிவாளர் மேற்கொள்ளவேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: டிரஸ்ட் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் டிரஸ்டிகள் இவர்களைத்தவிர வேறு நபர்கள் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் வழங்கக் கோரி 1னால் வழங்க இயலாது. ஒரு வேளை தவறுதலாக நகல் வழங்கிவிட்டபின் எவ்வித

நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ள பதிவுச்சட்டம், பதிவு விதிகள், நிலை ஆணைகள் இவற்றில் ஏதுமில்லை. சார்பதிவாளர் மீது குறிப்புரைதான் எழுதப்படும். (கோ. செல்வநாதன். 21.11.2020).

கேள்வி: 4 புத்தகத்தில் பதிவான அதிகார ஆவணத்தில் கண்ட அனைத்து சொத்துக்களும் விற்கப்பட்டுவிட்ட நிலையில் முதல்வரின் வாரிசுகள் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் சான்றிட்ட நகல் பெற இயலுமா?

பதில்: 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட எந்த ஆவணத்தைப்பொறுத்தும் எழுதிக் கொடுத்தவர், எழுதி வாங்கியவர் தவிர வேறு எவருக்கும் நகல் வழங்க இயலாது. பொது அதிகார முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பெற்று கிரையம் பெற்றவருக்கு மட்டும் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் நகலை வழங்கலாம். வாரிசுதாரர்கள் என்ற முறையில் நகல் பெற வழிவகை இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2020).

கேள்வி: 1937ல் உயில் எழுதி 1940 ல் ரத்து செய்யப்பட்டுள்ளது. உயில் எழுதிவைத்தவரின் இறப்பு பதிவு செய்யப்படவில்லை. தற்போது இரண்டு ஆவண நகல்களும் தேவைப்படுவதால் நகல் பெற என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: உயில் எழுதி வைத்தவரின் இறப்பு பதிவு செய்யப்படாவிடினும் கிராம நிர்வாக அலுவலரிடம் (உள்ளூர் விசாரணை மூலம்) இன்ன ஊரில் வசித்து வந்த இன்னாரின் மகன்/ மனைவி இத்தனை ஆண்டுகளுக்கு முன் இறந்துவிட்டார் என்ற அசல் சான்றும் நகல் மனுவுடன் இணைத்து கொடுக்கலாம். இவ்வாறான சான்று பெறும்போது உயில் எழுதிவைக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட நாளுக்குப்பின்னர் இறப்பு நிகழ்ந்துள்ளதா என்பதை பதிவு அலுவலர் சரிபார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 01.04.2021).

Check Slip (ஆவண தணிக்கை குறிப்பு சீட்டு)

கேள்வி: Check slip க்கும் Refusal order க்கும் உள்ள வேறுபாடு என்ன?

பதில்: ஆவணத்தில் உள்ள குறைகளை நிவர்த்தி செய்து (அ) ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கான ஆதார ஆவணங்கள் சேர்த்து மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி தணிக்கை குறிப்புடன் வழங்குவதே check slip என்பதாகும்.

ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது என்பதற்கு ஆவணத்தில் மறுப்பாணை இட்டு 2ம் புத்தகத்தில் மறுப்பாணை பதிவு செய்தும் வழங்குவதே Refusal to register எனப்படும். உதாரணமாக தாக்கலுக்கான காலம் கடந்தது, உரிய அதிகாரம் இல்லாதவரால் தாக்கல் செய்யப்பட்டது, மனை அங்கீகாரம் பெறப்படாதது, பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தாதது (அ) செலுத்த மறுப்பது (அ) தவறான அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்வது போன்றவை. இவை சரி செய்ய முடியாததாகும்.

Check slip உடன் வழங்கும்போது ஆவணத்தில் Endorsement எதுவும் சேர்க்கக்கூடாது. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 71 ன்கீழ் பதிவு மறுக்கப்பட்டால் , பதிவு மறுத்த நாளிலிருந்து (அ) பதிவு மறுக்கப்பட்ட விபர அறிவிப்பு பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72 (அ)73 ன் கீழ் Appeal/Application செய்யலாம்.

Check slip ன் மீது மாவட்டப்பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்ய முடியாது. கோ. செல்வநாதன். 28.12.2020).

கேள்வி: சார்பதிவாளரால் check slip போட்டு கொடுத்த பிறகு அடுத்து முறையீடு செய்ய வேண்டியது மாவட்டப்பதிவாளரிடமா அல்லது நீதிமன்றுத்திலா?

பதில்: தணிக்கை குறிப்பு (Check slip) என்பதே ஆவணத்தில் உள்ள குறைகளை நிவர்த்தி செய்து மீள தாக்கல் செய்யக்கோருவதுதான். எனவே இதன்மீது மாவட்டப்பதிவாளரிடம் மேர்முறையீடு எழாது. சார்பதிவாளர் சுட்டிக்காட்டிய குறைகள் முறையானது இல்லை என ஆவணதாரர்கள் கருதினால் எழுத்து மூலம் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் சார்பதிவாள ருக்கு உரிய ஆணை வழங்க வேண்டி விண்ணப்பிக்கலாமே தவிர மேல்முறையீடாக அளிக்க இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 19.02.2021).

Chit Fund Act (சீட்டு நிதிச் சட்டம்)

கேள்வி: ஒரு நிறுவனம் சீட்டு நடத்த அனுமதி ஆணை கோரியதின் மீது மாவட்டப் பதிவாளர் இந்த இடத்தை ஆய்வு செய்த போது அந்த நிறுவனம் வேறு தொழிலும் செய் வது கண்டறியப்பட்டுள்ளது. எனவே அந்த நிறுவனத்திற்கு சீட்டுத் தொழில் நடத்த அனு மதி வழங்கலாமா?

பதில்: சீட்டுத்தொழில் நடத்தும் ஒரு நபர் (அ) நிறுவனம் வேறு தொழில் செய்யக் கூடாது என்று சீட்டு நிதிச்சட்டத்தில் கட்டுப்பாடு இருப்பதாக தெரியவில்லை. சில இடங் களில் ஒரு நிறுவனப்பெயருடன் Finance, Chit Fund என்றும் இன்னும் வேறு பெயர் களுடன் கூடிய Name Board கள் இருப்பதைக் காணலாம். எனவே சீட்டு துவங்க அனுமதி ஆணை வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.09.2016)

கேள்வி: ஒரு சீட்டு நிறுவனம் கம்பெனி பதிவுச்சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்டு பதிவு மாவட்டத்தின் ஒரு கிளைக்கு அனுமதி வாங்கி சீட்டு குரூப்களை நடத்தி வருகிறது. அவ்வேளையில் அதே பதிவுமாவட்டத்தின் வேறொரு கிளைக்கு அனுமதி கோரி மாவட் டப்பதிவாளரிடம் கடிதம் சமர்ப்பித்து புல இடம் பார்வையிட வேண்டி இரண்டு மாதங் களாக நிலுவையிலுள்ள நிலையில் அப்புதிய கிளையில் சீ;ட்டு குரூப்கள் முன் ஒப்பளிப் பாணை பெறாமல் நடைபெறுவதாக புகார் வரப்பெற்றுள்ளது. இச்சூழலில் மாவட்டப்பதி வாளரின் அதிகபட்ச அதிகார வரம்பு என்ன? மேலும் இக்காரணத்தினை முன் வைத்து அப்புதிய கிளையின் அனுமதி வழங்க இயலாது என பதிலளித்து கோப்பினை முடிக்க வழிவகை உண்டா?

பதில்: வேறு மாநில எல்லையில் கிளை திறக்க வேண்டுமென்றால் ப.து.த அனுமதி வழங்க வேண்டும். பதிவு மாவட்டத்திற்குள் என்றால் மாவட்டப்பதிவாளரே அனுமதி வழங்கலாம். மாவட்டப்பதிவாளர் புல இடம் பார்வையிட வேண்டிய அவசியம் என்ன என்பது புரியவில்லை. கம்பெனி சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற சீட்டு நிறுவனம் தனது நிகர சொந்த நிதியினைப் போல் 10 மடங்கு தொகைக்கு சீட்டு நடத்தலாம் என சீட்டு நிதிச்சட்டம் பிரிவு 13(3)ல் உள்ளது. முதன்மை அலுவலகம், கிளை அலுவலகம் இரண்டுக்கும் சேர்த்து தொகை வரம்பை கணக்கிட வேண்டும். முன்ஒப்பளிப்பாணை பற்றிய விவரமில்லாமல் சீட்டில் சேருவதற்கு பொதுமக்கள் மத்தியில் எவ்வித விளம் பரமும் செய்யக்கூடாது என பிரிவு 5ல் உள்ளது. முன் ஒப்பளிப்பாணை பெறாமல் சீட்டு குரூப்கள் நடைபெறுவதாக பெறப்பட்ட புகார் தொடர்பாக நேரடி ஆய்வு, விசாரணை, ஆதாரம் இன்றி புகாரில் ஆதாரம் உள்ளது என்ற முடிவுக்கு வரக்கூடாது. புகார் மனு

தாரரிடம் ஆதாரம் கோரலாம். முதன்மை அலுவலகத்தில் நடைபெறும் சீட்டு குரூப் களைப்பொறுத்து எவ்வித முறைகேடும் இல்லாமலிருந்தால் அனுமதி வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 11.11.2016)

கேள்வி:ரூ20 லட்சத்துக்கு வங்கி வைப்புத்தொகை சமர்ப்பிக்கப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாள ரால் முன் ஒப்பளிப்பாணை வழங்கப்பட்டு முதல் மாதம் கம்பெனி ஏலம் விடப்பட்டு அதனைத் தொடர்ந்து பனப்பரிவர்த்தனை காரணமாக சந்தாதாரர்கள் வங்கியில் பணம் எடுத்து கட்டமுடியாத காரணத்தால் மேற்படி சீட்டு நிறுவனத்தால் வங்கி வைப்புத் தொகை திரும்ப வழங்கக் கோரி மனு பெறப்பட்டுள்ளது. வங்கி வைப்புத்தொகையினை திரும்ப வழங்கலாமா?

பதில்: எந்த காரணத்தை முன்னிட்டும் சீட்டு முடிந்து அனைத்து சந்தாதாரர்களுக்கும் தொகை பட்டுவாடா ஆகும் வரை பிணையத்தை விடுவிக்க இயலாது. (சீட்டு நிதிச் சட் டம் பிரிவு 20(5). ஆனால் எப்போது வேண்டுமானாலும் புதிய ஒன்றைக் கொடுத்து பழையதை மீட்டுக்கொள்ளலாம். (சீட்டுநிதிச்சட்டம் பிரிவு 20(3). (கோ. செல்வநாதன். 24.12.2016)

கேள்வி: சீட்டு நடுவர் வழக்கு சீட்டு நிறுவனத்தின்மீது சந்தாதாரர் தொடரலாமா?

பதில்: சீட்டு நிதிச்சட்டம் பிரிவு 64(1) ன்படி முன்பர், பரிசு விழுந்த, பரிசு விழாத சந்தா தாரர், முன்னாள் சந்தாதாரர், சந்தாதாரர் வழியே உரிமை கோருபவர், இறந்த சந்தாதார ரின் வாரிசுகள் மற்றும் இந்நாள் , முன்னாள், இறந்த சந்தாதாரரின் பிணையதாரர் தாவா தொடரலாம். (கோ.செல்வநாதன் 21.03.2017).

கேள்வி: 1982ம் ஆண்டு சீட்டு நிதிச்சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்ட நிதி நிறுவனத் தில் 40 மாத குரூப்பில் ஒருவர் பங்களிப்பவராக சேர்ந்து நான்கு மாதம் சந்தா செலுத்தி யுள்ளார். ஐந்தாவது மாதத்தில் சீட்டு ஏலம் எடுத்துள்ளார். ஆனால் சந்தாதாரரால் உரிய சாட்சிகள் மற்றும் ஆவணங்கள் சமர்ப்பிக்கஇயலவில்லை. அதனால் பரிசு பணம்வழங்க தாமதம் ஏற்பட்டதால், இருவருக்கும் வாக்குவாதம் நடைபெற்று பங்களிப்பவரால் நிதி நிறுவனத்துக்கு அவப்பெயர் ஏற்பட்டுள்ளமையால், மேற்படி சந்தாதாரரை தீர்மானம் இயற்றி நீக்குவது குறித்து நிதி நிறுவனத்தால் தெளிவுரை கோரப்பட்டுள்ளது. என்ன பதில் தெரிவிப்பது?

பதில்: சீட்டு நிறுவனத்தின் தெளிவுரை கோரிக்கை நியாயமற்றது. சீட்டு நிதிச்சட்டம் பிரிவு 22(1) ல் "ஒருவருக்கு ரூ 1,00,000/ பரிசு விழுந்தது. அவர் இன்னும் கட்ட வேண்டி யது ரூ50,000/. அவர் ரூ50,000/ஐ கழித்துக்கொண்டு மீதியைக்கொடுங்கள் என்று கேட் டால் குலுக்கல் நாளிலிருந்து 7 நாட்கள் அல்லது அடுத்த தவணை நாளுக்குமுன் 7 நாட்கள் இதில் எது சீக்கிரமோ அவ்வளவு சீக்கிரம் பரிசுத்தொகை ரூ 50,000/ மட்டும் பட்டுவாடா செய்ய வேண்டும். சந்தாதாரர் கொடுக்கும் பிணையம் போதுமானதல்ல என்று கூறி பரிசு தர மறுத்தால், சந்தாதாரர் பதிவாளரிடம் தாவா மனு கொடுத்து தீர்க்க லாம் என பிரிவு 22(1)ல் உள்ளது. பரிசு விழுந்த சந்தாதாரர் தான்இன்னும் செலுத்த வேண்டிய தொகையை பரிசுத்தொகையில் கழித்துக்கொள்ள முன்வராவிட்டால் தகுந்த பிணையம் கொடுத்த பின்னரே பரிசை பெற முடியும் என பிரிவு 31ல் உள்ளது. எனவே பரிசு விழுந்தவரிடம் கட்ட வேண்டிய மீதி தொகையினை பரிசுத்தொகையில் கழித்துக் கொள்ள சம்மதிக்கவில்லை என்ற கடிதம் பெறப்பட்டுள்ளதா என்று சீட்டு நிறுவனத் திடம் கோரிப்பெறலாம். அவ்வாறு இருந்தால் பரிசு விழுந்தவருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி நேரில் ஆஜராகச்செய்து போதிய பிணையம் கொடுக்க இயலுமா (அ) இயலாதா என

எழுத்துமூலம் கடிதம் பெற்று அதன்மீது நடவடிக்கை தொடரலாம். பரிசு விழுந்த சந்தாதாரரை நீக்கம் செய்ய சீட்டு முன்பருக்கு சீட்டு நிதிச்சட்டத்தில் அதிகாரம் வழங்கப்படவில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு வங்கியில் M.O.D மூலம் கடன் பெற்ற சொத்தை தற்போது ஒரு சீட்டு நடுவர் நீதிமன்றத்தில் நடைபெறும் தீர்ப்புக்கு முன் பற்றுகை செய்ய சீட்டு நிறுவனம் IA மனு தாக்கல் செய்தால் ஏற்றுக்கொள்ளலாமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 48ல் “அசையும் (அ) அசையாச்சொத்துக்கள் சம்மந்தப்பட்ட முறையாக பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் வாய்மொழி உடன்படிக்கையினை மீறி (உடன்படிக்கை (அ) உறுதிமொழி சொத்தின் பொறுப்பினை ஒப்படைப்பு இல்லாதபட்சத்தில்) நடைமுறைக்கு வரும். எனினும் உரிமை ஆவணங்கள் வைப்பு உடன்படிக்கையானது அதன்பின் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவான அதே சொத்தைப்பொறுத்த அடமான ஆவணத்தை மீறி நடைமுறைக்கு வரும்” என உள்ளது. எனவே அசல் உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து கடன் பெற்று M.O.D ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நிலையில் அதே சொத்துகுறித்து எந்த ஆவணம் எழுதிப்பெற்றாலும் சீட்டு அங்கத்தினர்களுக்கு ஏற்படக்கூடிய நஷ்ட ஈட்டிற்கு நிவாரணமாக ஈடு செய்ய முடியாது. எனவே வேறு சொத்து இருந்தால் எழுதிப்பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன் 13.08.2018).

கேள்வி: சீட்டு நிதிச் சட்டம் பிரிவு 64(1)ன் கீழ் Exparte award வழங்கப்பட்டது. மேற்படி தீர்ப்பில் District Munsif Court என்பதற்குப்பதிலாக Sub Court என்று தவறுதலாக தட்டச்சு பிழை ஏற்பட்டுள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரிசெய்ய வேண்டும்?

பதில்: சீட்டு நிதிச்சட்டத்தின்கீழ் பிறப்பிக்கப்படும் ஆணைகளில் தவறுகள் இருந்தால் சரி செய்வது குறித்து சட்டப் பிரிவுகள், விதிகள் மற்றும் ப.து.த ஆணைகளில் ஏதும் இல்லை. எனினும் இதற்கென பிழைதிருத்தல் ஆணை பிறப்பிக்கலாம். அதில் மனுதாரர் எதிர்மனுதாரர் விபரங்களுடன் முந்தைய ஆணை விபரத்தைக் குறிப்பிட்டும் எந்த சீட்டு தொடர்பான ஆணை என்பதனையும் சேர்த்து முந்தைய ஆணையில் Sub Court என்பதற்குப்பதிலாக District Munsif Court என திருத்தி வாசித்துக்கொள்ள வேண்டியது என குறிப்பிடலாம். இதன்மூலம் Exparte award ஆணையினை நிறைவேற்றுவதற்காக (அ) முறையீடு செய்வதற்காக காலக்கெடு அசல் ஆணையில் குறிப்பிடப்பட்டிருப்பின் அதில் மாற்றம் வராது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 28.08.2018).

கேள்வி: சீட்டு நடுவர் மன்ற வழக்கில் சந்தாதாரர் ஏலத்தில் சீட்டு எடுத்து பிணையமாக அசையாச்சொத்து ஒன்றினை M.O.D ஆவணம் மூலம் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் சீட்டு நிறுவனத்திற்கு எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். இதே சொத்தை இவ்வழக்கிற்கே தீர்ப்புக்குமுன் பற்றுகை செய்ய சீட்டு நடத்துனர் ஊடு பிணைப்பு மனு தாக்கல் செய்கிறார். சந்தாதாரருக்கு உரியவாறு வேறு சொத்து ஜாமீனாக தாக்கல் செய்யப்படாத நிலையில் இச்சொத்தை பற்றுகை செய்யலாமா?

பதில்: சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணத்தை வைப்பு செய்து M.O.D ஆவணம் பதிவு செய்துள்ள நிலையில் சொத்தின் மீது பற்றுகை ஆணை வழங்கக்கோருவதில் அர்த்தம் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 19.08.2020).

Compulsory Registration (கட்டாயப் பதிவு)

கட்டாயப்பதிவுக்காக நிலுவை வைக்கப்பெற்ற ஆவணம் அல்லது வேறு காரணங்களுக்காக நிலுவை வைக்கப்பெற்ற ஆவணம் பதிவு மறுதளித்து 2ம் புத்தகத்தில் மறுப்பாணை பதிவு செய்த உடன் அவ்வாவணம் தொடர்பான எழுதிக்கொடுத்தவர்கள், எழுதிப்பெற்றவர்கள் அனைவருக்கும் எழுத்து மூலம் பதிவு மறுக்கப்பட்ட விபரத்தை தாமதமின்றி தெரிவிக்க வேண்டும். அசல் ஆவண மேற்குறிப்பின் இறுதியில் எண்…./20..என எழுதி அடிக்கோடிட்டு அதனடியில் ''பதிவு மறுக்கப்பட்டது'' என எழுதி அதனடியில் நாள், கையெழுத்து சார்பதிவாளர் என சேர்க்க வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 11.10.2015).

கேள்வி: 21.08.2017அன்று எழுதப்பட்ட ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் கட்டாயப்பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட உள்ளது. அந்த ஆவணத்தில் உடன்படிக்கை கெடுவான மூன்று மாதங்கள் முடிந்துவிட்ட நிலையில் கட்டாய பதிவுக்கு அனுமதிக்க முடியுமா? ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாளை கணக்கில் கொள்ளவேண்டுமா? அல்லது கெடு காலத்தை கணக்கில் கொள்ள வேண்டுமா? கட்டாய பதிவுக்கு அனுமதிக்கும் பொழுது கவனிக்க வேண்டியவை யாது?

பதில்: உயில் ஆவணம் தவிர எந்த ஒரு ஆவணமும் பதிவு செய்வதற்காக வேண்டி அவ்வாவணம் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும்.21.08.2017 ல் எழுதப்பட்ட ஆவணத்தை 21.12.2017 வரை தாக்கல் செய்ய அவகாசம் உள்ளது. கிரைய உடன்படிக்கை கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டிய ஆவணமாகும். உடன்படிக்கையில் உள்ள 3 மாத கெடு முடிந்திருந்தாலும் உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் நீதிமன்றம் செல்வதற்காக வேண்டி பதிவு செய்ய முற்படலாம். எனவே இதனை கட்டாயப்பதிவுக்காக அனுமதிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 10.12.2017).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதிவாங்கியவர், சாட்சிகள் என அனைவரும் கையெழுத்து செய்தபின் எழுதிக்கொடுக்கும் நபர் அலுவலகம் வர மறுத்து வெளியூர் சென்று விட்டார். இந்நிலையில் கட்டாயப்பதிவுக்காக எத்தனை நாட்களுக்குள் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யவேண்டும்? மாவட்டப்பதிவாளரிடம் கட்டாயப் பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யலாமா?

பதில்: சாதாரணமாக ஒருஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். முதல் 4 மாதங்கள் கடந்தபின் அடுத்த 4 மாதங்களுக்குள் அபராதம் மற்றும் தாமதம் மன்னிக்கக்கோரும் மனுவுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டால், தாமதம் தவிர்க்க இயலாதது என மாவட்டப்பதிவாளர் மன்னிப்பதன் பேரில் பதிவு செய்யலாம். ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அன்றே எழுதிக்கொடுத்தவர் பதிவு செய்வதற்காக வராத நிலையில் அவர் வர மறுக்கிறார் என எப்பொழுது எழுதிப் பெற்றவர் அறிகிறாரோ (அ) கருதுகிறாரோ அந்த நாள் (அ) அதற்குப்பின் கட்டாயப்பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யலாம். எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் சம்மந்தப்பட்ட சார்பதிவாளரிடம்(அ)சம்மந்தப்பட்டநிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரிடம் பதிவுக்கு தாக்கல்செய்ய பதிவுச் சட்டம் மற்றும் விதிகளில் இடமிருந்தாலும் அந்தந்த சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்வதே ஆவணதாரர்களுக்கு காலமும் சிரமமும் குறைவதற்கு காரணமாக அமைவதோடு மட்டுமின்றி தற்போதைய சூழ்நிலையில் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர்கள் பதிவுப்பணியில் கூடுதல் நேரம் செலவிட இயலாது. மேலும் கட்டாயப்பதிவு நடைமுறையில் எழுதிக்கொடுத்தவர் ஆஜராகாத நிலையில் ஆவணப்பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டிய நிலையில் அந்த பதிவு அலுவலர் முதல் நிலை சார்பதிவாளராக இருந்தாலும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 74 ன் கீழான விசாரணையை மேற்கொள்ளக்கூடிய பதிவாளரின் அதிகாரத்தை மாநில அரசு தனது அறிவிக்கையின் (Notification) மூலம் அதிகாரம் வழங்கி ஆணையிடப்

படாத வரையில் அந்த பதிவு அலுவலர் ஆவணப்பதிவை மறுதளித்து ஆணையிட்டால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73ன் கீழ் விண்ணப்பம் (Application under Section 73) நிர்வாக மாவட் டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்யலாம். எனவே கட்டாயப்பதிவுக்கு சார்பதிவாளரிடமே தாக்கல் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 29.12.2017).

கேள்வி:கட்டாயப்பதிவுக்காக ஆவணம் தாக்கல்செய்யப்பட்டுசார்பதிவாளரால்விசாரணை செய்யப்பட்டு பதிவு மறுக்கப்பட்டது. பின்னர் மேல்முறையீட்டின் போது ஆவணத்தில் கையொப்பம் இட்டதை எழுதிக்கொடுப்பவரால் ஒப்புக்கொள்ளப்பட்டதைத்தொடர்ந்து ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளரால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. தற்போது மீண்டும் ஆவணம் பதிவிற்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எழுதிக்கொடுத்தவர் வர வில்லை. தற்போது சார்பதிவாளர் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை என்ன? Delay condonation செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: பதிவு மறுக்கப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72/73 ன்கீழ் மேல் முறையீடு செய்யப்பட்டதின் பேரில் அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதி வாளர் ஆணையிட்ட தேதியிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் மீள தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மீளவும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். முதலில் வசூலிக்கப்பட்ட கட்ட ணத்தை சார்பதிவாளரே Refund செய்ய ஆணை பிறப்பித்து வழங்கலாம். எழுதிக்கொடுத் தவர் ஆஜராக மாட்டார். ஆஜரானாலும் எந்த கையொப்பமும் பெறக்கூடாது. ஆவண மேல்குறிப்பில் மீள தாக்கல் செய்து கட்டணம் ரூ…. செலுத்தியவர் என குறிப்பிட்டு தாக்கலுக்கான மேல்குறிப்பு, சாட்சிகள் கையொப்பம் மற்றும் மற்றும் மேல்விபரம் இவற் றுக்குப்பின்……மாப ஆணை எண்……. நாள்…. ன்படி பதிவு செய்யப்பட்டது என சேர்த்து பதிவு செய்யலாம். அட்டவணையில் தாக்கல் செய்த நாள் என்ற கலத்தில் இரு தாக்கல் நாளையும் குறிப்பிட வேண்டும். இரண்டாம் புத்தகத்தில் அந்த பதிவு மறுப்பாணையின் இறுதியில்மாப ஆணையின்படி…புத்தகம்….ஆண்டு….ஆவண எண்ணாகப்பதிவு செய்யப் பட்டது என்று குறிப்பு சேர்த்து சார்பதிவாளர் கையொப்பம் மற்றும் தேதியிட வேண்டும். மாப ஆணையிலும் மேற்கண்டவாறு குறிப்பு சேர்த்து “மேல்முறையீடுகள் தீர்ப்புகள் கோர்வை”யில் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 13.12.2020).

Court (நீதிமன்றம்)

கேள்வி: நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஒரு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப் பட்ட நாளிலிருந்து 8 மாதங்கள் கடந்துவிட்ட நிலையில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: இதற்கு Check slip போட்டு திருப்பி அளிக்கக்கூடாது. தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய குறைகள் இருந்தால் அவற்றை நிவர்த்தி செய்ய (அ)வேறு ஆதாரங்கள் தேவையெனில் அவற்றுடன் மீள தாக்கல் செய்யும் பொருட்டு(அ)ஆவணத் தில் கண்ட சொத்து தொடர்பான இழப்புக்கு சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு இருந்தால் இழப்புத்தொகை அரசுக்கு (அ) துறைக்கு செலுத்தப்பட்ட பின் மீள ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போடலாம். ஆனால் தாமதத்தை மன் னித்து பதிவு செய்யவேண்டி தாக்கல் செய்வதற்குரிய காலம் கடந்தபின் தாக்கலானால் உரிய கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து மேற்குறிப்புகள் (endorsement) சேர்த்தபின், காலம் கடந்து தாக்கல் செய்யப்பெற்றமைக்காக பதிவுமறுத்து

(Refusal to register) ஆணையிட வேண்டும். கட்சிக்காரர் விரும்பினால் அப்படியே தாக்கல் செய்யாமல் மீளஎடுத்துச்செல்லலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. ஆவண சொத்தில் நீதிமன் றத்தில் வழக்கு நடைபெற்றுக் கொண்டிருக்கிறது. சார்பதிவாளர் எதிர்வாதியாக சேர்க் கப்பட்டுள்ள நிகழ்வில் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: வழக்கில் சேர்க்கப்பட்டுள்ள சொத்தில் எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்யக்கூடாது என்பதற்காக சார்பதிவாளரை எதிர்வாதியாக சேர்க்கப்பட்டு நீதிமன்றத்திலிருந்து அறி விப்பு (Notice) பெறப்பட்டு எதிர்உரை(Counter) கொடுக்கப்பட்டு வழக்கு நிலுவையில் இருந்தால், தாக்கலாகும் ஆவணத்தை "….. நீதிமன்றத்தில் இந்த சொத்தைப்பொறுத்து வழக்கு எண் …… ஆக வழக்கு நிலுவையில் உள்ளதால் வழக்கு முடிந்தபின் ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்யவும்"என Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 11.08.2018).

<u>Delay in Presentation and appearance (தாக்கல் மற்றும் ஆஜராவதில் தாமதம்)</u>

கேள்வி: நீதிமன்ற டிக்ரி நகல் தாக்கல் செய்வதில் தாமதம் கணக்கிட தீர்ப்பு நாளை கணக்கில் கொள்ள வேண்டுமா? அல்லது நகல் தயாரித்த தேதியையா? அல்லது நகல் வழங்கப்பட்ட தேதியையா? இதற்கு மனு கட்டணம் எவ்வளவு வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்:அசல் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்டநாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் டிக்ரி நகல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும்.(பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ன்கீழான காப்பு வாசகம்). டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் அதன் நகலுக்காக விண்ணப்பம் தாக் கல் செய்து நகல் தயாரித்து வழங்க நீதிமன்றம் எடுத்துக்கொண்ட நாட்களை சாதாரண மாக 4 மாதங்கள் முடிவுறும் நாளுக்குப்பின் நீட்டித்து கணக்கிட்டு தாமதமா இல்லையா என்பதை முடிவு செய்யலாம். பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 25(2)/34(4) ன்கீழ் தாமதம் மன்னிக்கக் கோரி சார்பதிவாளரிடம் அளிக்கும் ஒவ்வொரு மனுவுக்கும் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17.1 படி ரூ 10/ கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். இக்கட்டணம் பி கணக்கில் வரவு வைக்கப்பட வேண்டும். தாமதத்திற்கேற்ப அபராதம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். அபராதம் பி கணக்கில் வரவு வைக்கப்பட வேண்டும். தாமத காலம் பற்றி பி கணக்கு கலம் 5ல் குறிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 01.06.2017).

Documents Returnable Unregistered (ஆவணம் பதிவின்றி திரும்ப வழங்குதல்)

கேள்வி: பட்டாவை மட்டும் ஆதாரமாகக்கொண்டு எழுதிக்கொடுத்து ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் பட்டாவின் உண்மைத்தன்மையினை அறிய நிலுவையில் வைக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது அதிகாரம் கொடுத்தவரே ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப வழங்கக் கோரினால் பதிவின்றி திரும்ப வழங்கலாமா?

பதில்: தாராளமாக அளிக்கலாம். பொது அதிகாரம் பதிவு செய்த பின்னரே முகவர் அதன்படி செயல்பட முடியும் என்பதால் முகவரின் சம்மதக்கடிதம் அவசியமில்லை. ஆனால் கைமாற்றுத் தொகையுடன் கூடிய அதிகார ஆவணம் எனில் முகவரின் சம்மதக் கடிதம் பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் .18.04.2017).

கேள்வி: முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பிய ஆவணத்தை கட்சிக்காரர் கோரினால் பதிவின்றி திரும்ப வழங்கலாமா?

பதில்: நிலுவையில் உள்ள ஒரு ஆவணம் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையில் இருந்தாலும் (அ) போலியானது என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தாலும் திரும்ப வழங்கக்கூடாது. மற்றபடி எந்த நிலையிலும் பதிவின்றி திரும்ப வழங்கலாம். (நிலை ஆணை 244). முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் செலுத்தாமல் ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப வழங்கக்கோரினால் , திருப்பிக்கொடுக்க இயலாது.(R.G Page 1 to 3) . முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தினை குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலிக்காமல் திருப்பித்தர வழிவகை வழிவகை இல்லை என சென்னை உயர்நீதிமன்றம் AIR 1983 Mad 19 என்ற தீர்ப்புரையினை மேற்கோள்காட்டி CCRA (ப.து.த) அவர்களால் பல ஆணைகள் வழங்கப்பெற்றுள்ளன. எனவே ஒரு ஆவணத்தை தன்மை மற்றும் முத்திரைத்தீர்வை குறித்து பரிசீலிக்க என்று நிலுவை வைக்கப்பட்டிருந்தாலும் (அ)தன்மை குறித்து ஆணை வழங்கக்கோரி அறிக்கை சமர்ப்பித்து ஆணை பெறப்படாமலிருந்தாலும் ஆவணம் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் உள்ளது என முடிவு செய்யப்படாத வரையில் ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப வழங்க முடியாது. முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் பதிவு (Entry) செய்த பின்னர் ஆவணம் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் உள்ளது என மாவட்டப்பதிவாளரால் சான்றிட்டு திரும்ப பெறப்படும்வரை (அ) குறைவு முத்திரத்தீர்வை மற்றம் அபராதம் வசூலித்து சான்றிட்டு திரும்ப பெறப்படும்வரை ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப வழங்க இயலாது. ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்ட மதிப்பிற்கேற்ப (தன்மைக்கேற்ப) உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் இருந்து மதிப்புக்குறைவு என்ற நிலையிலோ (அல்லது) இதர சப்டி மதிப்பு பெறவோ (அ)வேறு துறையின் தடையின்மைச்சான்று கோரவோ (அ) நீதிமன்ற தடை காரணமாகவோ (அ) பட்டாவின் உண்மைத்தன்மை அறியவோ நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 09.07.2017).

கேள்வி: ஆவணத்தினை கட்சிக்காரரின் கோரிக்கைப்படி பதிவு செய்யாமல் திரும்ப அளிக்க கடைபிடிக்க வேண்டியவை யாவை?

பதில்:ஆவணம் குறைவுமுத்திரைத்தீர்வையில் இருக்கக்கூடாது. ஆவணத்தின் தன்மையினை பரிசீலிக்க என நிலுவை வைக்கப்பட்டிருந்தாலும் (அ) தன்மை குறித்து தெளிவுரை கோரி ஆணை பெறப்படாமலிருந்தாலும் (அ) ஆணை பெற்றபின் குறைவு முத்திரைத் தீர்வைக்காக முடக்கம் செய்ய வேண்டியிருந்தாலும் (அ) முடக்கம் செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டியிருந்தாலும் ஆவணத்தை பதிவின்றி வழங்க முடியாது. மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய (அ) நிலமா/மனையா என்பதை முடிவு

செய்ய (அ) இதர சப்டி மதிப்பு கோர (அ) பட்டா போன்ற வருவாய்த்துறையின் ஆவணங்களின் உண்மைத்தன்மையினை அறிய (அ) வேறு துறையின் N.O.Cக்காக (அ) கட்சிக்காரரை ஆஜர்படுத்த அவகாசம் கோரியமைக்காக (அ) கட்டாயப்பதிவுக்காக (அ) பதிவு விதி 58/69ன் கீழான விசாரணைக்காக நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை பதிவின்றி வழங்கக் கோரினால் திரும்ப வழங்கலாம். ஆவணம் தாக்கல் செய்தவரே மனு அளிக்க வேண்டும். அவ்வாவணம் தொடர்புடைய இதர நபர்களிடமிருந்து சம்மதக்கடிதம் பெற வேண்டும். வழங்கக்கோரும் மனுவிற்கு பதிவுக்கட்டணப் பட்டியல் கூறு 17(2)(b)(i)படி கட்டணம் ரூ 20/ வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 20.11.2017). மனு கட்டணம் பி கணக்கில் வரவு வைக்கவேண்டும். ஆவணத்தின் நகல் ஒன்று தயாரித்துக் கொள்ள வேண்டும். ஆவணத்தின் மேற்குறிப்பு இறுதியில் closing க்கு அடியில் "இவ்வாவணம் தாக்கல் செய்த நபரான இன்னார் என்பவரின் கோரிக்கையின் பேரில் பதிவு செய்யப்பட வில்லை.

நாள் சார்பதிவாளர்"

என குறிப்பு எழுதி கையொப்பமிட வேண்டும். ஆவணத்தில் மு.ச. பிரிவு 41ன் கீழான சான்று இருந்தால் அலுவலக (பெரிய) முத்திரை இடவேண்டும். வேறெங்கும் (Sheet endorsement உள்பட) பெரிய முத்திரை இடக்கூடாது. மனுவின் பின்புறத்தில் "ஆவணம் தாக்கல் செய்த கட்சிக்காரரின் கோரிக்கையின் பேரில் பதிவின்றி திரும்ப அளிக்கப்பட்டது" என எழுதி பதிவு அலுவலர் ஒப்பம் தேதியுடன் இட வேண்டும். அந்த மனுவையும் ஆவண நகல், ஆவணம் சம்மந்தப்பட்ட இதர நபர்களின் சம்மதக்கடிதங்களையும்சேர்த்து மனுக்கள் கோர்வை (Petition file) யில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். நிகழ்ச்சிக்குறிப்பேட்டில் இவ்விவரம் எழுதப்பட வேண்டும். A கணக்கில் ஆவணம் நிலுவை வைத்த தேதியில் உள்ள பதிவில் பதிவு நாள் என்ற கலம் பூர்த்தி செய்யக்கூடாது. வழங்கப்பட்ட நாள் என்ற கலம் பூர்த்தி செய்ய வேண்டும். ஜி கணக்கில் நிலுவை ஆவணங்களின் எண்ணிக்கையில் தவறாது குறைத்து விட வேண்டும். ஏற்கனவே தாக்கல் செய்தவரிடம் அளிக்கப்பட்ட ரசீதில் சார்பதிவாளரின் தேதியிட்ட சுருக்கொப்பம் (அ) அலுவலக தேதி யிட்ட முத்திரை இடவேண்டும். அடிக்கட்டை ரசீதில் பதிவின்றி ஆவணம் திரும்ப பெற்றுக் கொண்டேன் என எழுதி கட்சிக்காரரின் ஒப்பம் (தேதியுடன்) பெற வேண்டும். போர்ஜரி, ஆள் மாறாட்டம் என புகார் பெறப்பட்டவை, ஏதேனும் வழக்கு சம்மந்தமாக நிலுவையில் உள்ளவை போன்ற ஆவணங்களை பதிவின்றி திரும்ப வழங்கக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 21.11.2017).

கேள்வி: நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தினை தாக்கல் செய்தவர் உயிருடன் இல்லாத நிலையில் பதிவின்றி திரும்ப வழங்கக் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவர் இறந்து விட்டால் வேறு எந்த நபர் கோரிக்கையின் பேரிலும் பதிவின்றி திரும்ப வழங்க பதிவு விதிகளில் இடமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் .15.02.2018).

கேள்வி: அரசுக்கு இழப்பு இல்லாத நிலையில் ஒரு நிலுவை ஆவணத்தை கட்சிக்காரர் பதிவின்றி திரும்பக் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த ஆணையிடப்பட்ட பின்னர் அத்தொகையினை செலுத்த இயலாது எனவும் ஆவ ணத்தை பதிவு செய்யாமல் திரும்ப அளிக்குமாறு கோரினால் திருப்பிக் கொடுக்க இயலாது என R.G Page 1 to 3, January 1983 ல் உள்ளது. அதனால்தான் ஆவணம் உரிய முத்திரைத் தீர்வையில் இருக்க வேண்டும் என கூறுகிறோம். ஆவணம் பதிவின்றி வாபஸ் செய்வது

குறித்து நிலை ஆணை 244, 562(b), 562 ஆகியவற்றில் உள்ளதை காணலாம். (கோ. செல்வநாதன் .22.10.2019).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் பட்டாவின் உண்மைத்தன்மை அறிய நிலுவையில் உள்ளது. தற்போது ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் கிரையத்தொகை கிரையம் பெறுபவரால் செலுத்தப்படாததால் தனது மகனும் மகனும் பதிவு செய்ய விரும்பவில்லை எனத் தெரி வித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் திரும்ப வழங்குமாறு கோருகிறார். இதன் மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்: ஆவணம் எழுதிகையொப்பமிட்டபின் தொகை வரவில்லைஎன்று ஆவணம்பதிவுக் காக தாக்கல் செய்யும்போது எழுதிக்கொடுத்தவர் தெரிவித்தாலும் பதிவு அலுவலர் ஆவ ணத்தை பதிவுசெய்ய கடமைப்பட்டவர். எனவே நிலுவையில்உள்ள ஆவணத்தைப் பொறுத்து பதிவு செய்ய விருப்பமில்லை என்ற அவரது கோரிக்காக பதிவு மறுக்கவும் முடியாது. ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவர் பதிவு செய்யாமல் திரும்ப அனிக்க கோரி னால் ஆவணம் சம்மந்தப்பட்ட இதர நபர்களும் சம்மதம் தெரிவித்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் திரும்ப அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் .01.05.2021).

Document Writer (ஆவண எழுத்தர்)

கேள்வி: ஆவண எழுத்தர் கையொப்பம் இன்றி ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரே ஆவ ணம் தயாரித்ததாக கையொப்பம் இட்டு பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தற்போதைய ஆவணஎழுத்தர் உரிம விதிகளின்படி பதிவுத்துறையால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட படிவத்தை உபயோகித்து எழுதிக்கொடுப்பவரே ஆவணங்களை எழுதி யிருந்தால் ஆவண எழுத்தர் உரிம விதி பொருந்தாது என விதி 5(a)ல் உள்ளது. இதர வகையிலான (அதாவது காலம் காலமாக பத்திவாரியாக எழுதப்படும்) ஆவணங்கள் உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் அல்லது Bar Council ல் பதிவு பெற்ற வழக்கறிஞர் கையொப்பம்இட்டு பதிவுசெய்யப்படலாம். அரசுசார்பாக எழுதிக்கொடுக்கப்படும்ஆவணங் களுக்கு ஆவண எழுத்தர் கையொப்பம் அவசியமில்லை. கூட்டுறவு நிலவள வங்கி , கூட்டுறவு சங்கங்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணங்களில் சம்மந்தப்பட்ட வங்கி யின் அலுவலர் அல்லது எழுத்தர் கையொப்பம் இடலாம். உயில் ஆவணத்திற்கு உரிமம் பெற்ற ஆவணஎழுத்தர் கையொப்பம் கட்டாயமில்லை.(கோ.செல்வநாதன். 25.09.2015, 18.02.2016, 23.06.2016, 16.10.2018 & 05.10.2021).

கேள்வி: L.L.B படித்தவர் எழுதும் ஆவணத்திற்கு ஆவண எழுத்தர் உரிம விதிகளில் விலக்கு உண்டா?

பதில்: G.O Ms No 13 C.T& R.E dated 1.12.82 படி Advocates and Pleaders க்கு விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. L.L.B படித்து பார் கவுன்சிலில் பதிவு செய்த யாதேனும் ஒரு நீதி மன்றத்தில் வழக்கறிஞராக தொழில் செய்பவராய் இருந்தால் விலக்கு உண்டு. (கோ. செல்வநாதன்.18.02.2016).

கேள்வி: பதிவுத்துறையால் ஏற்கனவே நடத்தப்பெற்ற ஆவண எழுத்தர்களுக்கான தேர்வில் தேர்ச்சி பெற்ற ஒருவர் இதுவரை உரிமம் பெறாமலிருந்து தற்போது உரிமம் கோரி விண்ணப்பிக்கலாமா?

பதில்: G.O Ms No 49 C.T& Regn (M2) dated 15.04.2010 ல் ஆவண எழுத்தர் உரிமம் பெறுவதற்கான கல்வித்தகுதிகள் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் இதற்கு முன்னர் நடத்தப்பெற்ற தேர்வில் தேர்ச்சி பெற்ற சான்றிதழை வைத்து உரிமம் பெற இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 24.05.2016 & 23.06.2016).

கேள்வி: ஆவணஎழுத்தர் பராமரிக்கவேண்டிய பதிவேட்டில் கலம் 6ல் சொத்தின் உரிமை ஆய்வு மற்றும் வரைவுகட்டணம் எனவும் கலம்7ல் ஆவணம் எழுதுவதற்கு வசூலிக்கப்பட்ட கட்டணம் எனவும்உள்ளது. ஆனால் ஆவணம் எழுத்தர் கட்டணம் என்று மட்டுமே நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. கலம் 6,7ல் உள்ள கட்டணங்கள் வெவ்வேறானவையா?

பதில்: ஆவண எழுத்தரால் பராமரிக்கப்பட வேண்டிய கணக்கு- இந்த கட்டணங்கள் அரசாணை எண் 49 வ.வரி& பதிவு (M2) துறை நாள் 15.04.2010ன்படி திருத்தி அமைக்கப்பட்டதாகும். இதில் மூல ஆவணங்கள் பரிசீலிக்கவும் வரைவு தயாரிப்பதற்கும் உரிய கட்டணவிகிதம் இல்லை. எனினும் அதற்குமுந்தையகாலத்தில் பிறப்பிக்கப்பட்டஆணையில் இவ்விபரம் இருக்கும் என நினைக்கிறேன். மேற்கண்ட அரசாணையில் பார்வை என்று உள்ள ஆணையினை பார்த்தால் தெரியும். மூல ஆவணங்கள் பரிசீலனை மற்றும் வரைவுக்கான கட்டணம் கலம் 6 லும் ஆவணம் எழுதுவதற்கான கட்டணம் கலம் 7லும் கட்டிடம் சம்மந்தமாக அளந்து பார்த்து மதிப்பு கணக்கிடுவதற்கான கட்டணம் கலம் 10 லும் குறிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.09.11.2016).

கேள்வி: B Licence உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் வேறு பதிவு மாவட்டத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய உயிலை எழுதலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்படவேண்டிய உயில்அல்லாத அனைத்து ஆவணங்களுக்குத்தான் ஆவண எழுத்தர் உரிம விதி பொருந்தும். (ஆவண எழுத்தர் உரிம விதி 3(1). எனவே யார் வேண்டுமானாலும் உயிலை எழுதலாம். உயிலை எழுதி வைப்பவரே தன் கைப்பட எழுதினால் எழுதியது உள்பட என கையொப்பம் செய்யலாம். யார் எழுதினாலும் உயில் எழுதிவைத்தவரின் கையொப்பம்(அ)ரேகைக்குப்பின் இரு சாட்சிகள் கையொப்பம் பெற்று அவர்களுடைய பெயர், தந்தை பெயர், தொழில் விபரம்(இருந்தால்), முழு முகவரி (கதவு எண், தெரு, ஊர், வட்டம், மாவட்டம், அஞ்சல் குறியீட்டு எண்ணுடன்) குறிப்பிட்டு அதன் பின் ஆவணம் எழுதியவர் கையொப்பம் செய்து அவரும் பெயர் முதலான விபரங்களை குறிப்பிட வேண்டும். ஒரு வேளை உயிலை பதிவு செய்யுமுன் உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்துவிட்டால் பதிவு விதி 69ன் கீழான உயில் விசாரணைக்காக சம்மன் அனுப்ப இவை உதவும். (கோ. செல்வநாதன்.19.12.2016).

கேள்வி: பதிவுத்துறையில் ஆவணப்பதிவினால் ஏற்பட்ட இழப்புத்தொகையினை ஆவண எழுத்தர்களிடமிருந்து வசூலிக்க நடைமுறை ஆணை உள்ளதா?

பதில்: ஆவண எழுத்தரை அலுவலகத்திற்குள் அனுமதிக்கக்கூடாது என்று ஆணை உள்ள நிலையில் இழப்புத் தொகையினை ஆவண எழுத்தர்கள் செலுத்துமாறு கோரி அறிவிப்பு அனுப்ப ஆணைகள் ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் . 31.01.2017).

கேள்வி: வழக்கறிஞர் ஒருவரால் தயாரிக்கப்பட்டதாக கையொப்பமிட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்ட (Date of execution) தேதpக்கு முன்னரே அந்த வழக்கறி

ஞர் மரணமடைந்துள்ளார். அவர் இறந்த பின் எவ்வாறு ஆவணம் தயாரித்திருக்க முடியும்? அந்த ஆவணத்தின் நிலை என்ன?

பதில்: ஆவண எழுத்தர் உரிமம் இல்லாத ஒருவரால் அந்த ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டிருக்கலாம். இறந்துபோன வழக்கறிஞரிடம் வெற்றுத்தாளில் வழக்கறிஞரின் கையொப்பம் மற்றும் முத்திரை பெற்று ஆவணத்தின் கடைசி தாளாக பயன்படுத்தியிருக்கலாம். சட்டப்படி இந்த ஆவணப்பதிவு செல்லாது. இது தொடர்பாக புகார் மனு பெறப்பட்டால் மாவட்டப்பதிவாளர் விசாரணை மேற்கொண்டு அவ்வாவணம் எழுதிக்கொடுத்த மற்றும் எழுதிப்பெற்ற நபர்களிடம் விசாரித்து குற்றம் புரிந்தவர் யார் எனக்கண்டறிந்து குற்ற வழக்கு தொடரலாம். புகார் வராத வரை எந்த நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ள இயலாது. வழக்கறிஞர்கள் தாமே நேரடியாக ஆவணம் தயாரிக்காமல் வெற்றுத்தாளில் கையொப்பம் இட்டுக்கொடுப்பது தமக்குத்தாமே குழி வெட்டிக்கொள்வதற்கு சமம் என்பதை அவர்களின் கவனத்திற்கு கொண்டு சென்றால் நல்லது. (கோ.செல்வநாதன். 22.03.2017).

கேள்வி: ஆள்மாறாட்ட வழக்கில் ஆவண எழுத்தர் பெயரை சேர்க்கக்கூடாது என ப.து.த ஆணை உள்ளதா?

பதில்: ப.து.த ஆணை ஏதும் இதுவரை இல்லை. ஆவணம் தயாரிக்கும் முன் எழுதிக்கொடுப்பவர்,எழுதிப்பெற்றவர் ஆகியோரிடம்நேரடியாக(ஆதாரத்துடன்) விபரங்கள்பெற்று ஆவணம் தயாரித்து தன் முன்னிலையிலேயே எழுதிக்கொடுப்பவர், எழுதிப்பெற்ற வர், சாட்சிகளிடம் கையொப்பம் பெற வேண்டும். அடையாள அட்டையின் அசலையும் ஒப்பிட்டுப்பார்த்து ஆவணம் தயாரித்துக்கொடுத்தபின் ஆள்மாறாட்டம் செய்து ஆவணம் பதிவுசெய்யப்பட்டிருந்தால்தமக்கு சம்மந்தமில்லயென்று விசாரணையின்போது ஆவண எழுத்தர் தெரிவிக்க வாய்ப்பு உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2019).

கேள்வி: வழக்கறிஞர்கள் ஆவணங்களை தயார் செய்து கொடுத்தால் ரசீது ஆவணத்துடன் இணைக்க வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணம் தயாரிக்க உரிமம் பெற வேண்டியதிலிருந்து வழக்கறிஞர்களுக்கு விலக்கு அளித்து ஆவண எழுத்தர் உரிம விதிகள் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளன. ஆனால் ஆவணம் தயாரிக்க கட்டணம் பெற தடையேதுமில்லை. அரசு சார்பாக (அ) அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணங்கள் அரசுப் பணியாளரால் தயாரிக்கப்பட்டவை, கூட்டுறவு நிலவள வங்கிகள் மற்றும் கூட்டுறவு சங்கங்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணங்கள் சம்மந்தப்பட்ட வங்கிப்பணியாளரால் தயாரிக்கப்படும் ஆவணங்கள் தவிர ஏனைய ஆவணங்களுக்கு ரசீது ஆவணத்துடன் இணைக்கப்படுவதுடன் அதன் நகல் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டுமென்பது என் கருத்து. எனினும் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரிப் பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.02.2020).

கேள்வி: ஆவணஎழுத்தர் உரிமம் புதுப்பிக்கும் நிகழ்வுகளில் 5 ஆண்டுகள் காலம் நிறைவு செய்யும் ஆண்டின் டிசம்பர் 31ம் தேதிக்குள் உரிய கட்டணம் செலுத்தி விண்ணப்பம் (Rule 12 படி) செய்து புதுப்பித்துக்கொள்ளலாம் என W.P 23896/2015 V. Govindarajan Vs IG of Registration ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் ஆவண எழுத்தர் உரிமங்கள் 5 ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை புதுப்பிக்கப்பட வேண்டும் எனவும் உரிமம் புதுப்பிக்க நவம்பர் 30ம் தேதிக்குள் மனு சமர்ப்பிக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கக்கூடிய காரணத்துடன் டிசம்பர் 15ம் தேதி வரை சமர்ப்பிக்கப்படும் மனுக்கள் சம்மந்தப்பட்ட அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் அந்த உரிமம் புதுப்பிக்கப்படும். டிசம்பர் 15ம் தேதிக்குப்பிறகு பெறப்படும் மனுக்கள்

நிராகரிக்கப்படும். புது உரிமம்பெற மீண்டும் மனு சமர்ப்பித்து பெற்றுக்கொள்ளலாம் என ப.து.த எண் 64548/I2/95 நாள் 22.11.95ல் உள்ளது. இவற்றில் எது சரி?

பதில்: ஆவண எழுத்தர் உரிமம் புதுப்பிக்க நவம்பர் 30ம் தேதிக்குள் விண்ணப்பிக்க வேண்டும் எனவும் மேலும் தாமதத்திற்கான விளக்கத்துடன் டிசம்பர் 15ம் தேதிக்குள் விண்ணப்பிக்கலாம் எனவும் ஆவண எழுத்தர் உரிம விதிகளில் உள்ளது. எனவே டிசம் பர் 15ம் தேதிக்குப்பிறகு உரிமம் புதுப்பிக்க கோரினால் புதுப்பிக்க இயலாது. புதிய உரிமம் வழங்கக்கோரி மனுவுடன் உரிய கட்டணம் செலுத்திய செலுத்துச்சீட்டு, பழைய உரிமத்தின் அசல் மற்றும் நகல் ஆகியவற்றை மனுதாரர் அனுப்ப வேண்டும் என தெரி விக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 19.03.2021).

கேள்வி: போலி ஆவணம் தயாரித்த குற்றச்சாட்டில் ஆவண எழுத்தர் சிறை சென்று 15 நாட்கள் கழித்து பிணையில் வெளிவந்துள்ளார். தற்போது அவர் கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: ஆவண எழுத்தர் உரிமத்தை தற்காலிகமாக இடைநீக்கம் (அ) நிரந்தரமாக நீக்கம் செய்யும்வரை அவர் எழுதும் ஆவணங்களை பதிவுக்கு அனுமதிக்க வேண்டும். அனைத்து ஆதாரங்களையும் முழுமையாக பரிசீலித்து பதிவு செய்தால் போலி ஆவணப் பதிவு கணிசமாக குறையும். (கோ.செல்வநாதன். 20.11.2021).

கேள்வி:இதுநாள் வரையிலும் ஆங்கிலத்தில் முன்னெழுத்தும் கையெழுத்தும் செய்து வந்த ஆவண எழுத்தர் தமிழில் மாற்றம் செய்து அங்கீகாரம் பெறுவது எப்படி?

பதில்: தொடர்ந்து ஆங்கிலத்தில் கையொப்பம் செய்து வந்த ஆவண எழுத்தர் தாம் சார்ந்துள்ள சார்பதிவக பதிவு அலுவலருக்கு தமிழில் மாதிரி கையொப்பத்துடன் கூடிய கடிதம் ஒன்றை அனுப்பி வைத்து பின்னர் அவர் எழுதும் அனைத்து ஆவணங்களிலும் தமிழிலேயே கையொப்பம் செய்யலாம். மாவட்ட உரிமம், மாநில உரிமம் பெற்றவர்கள் அனைத்து அலுவலகங்களுக்கும் அனுப்ப வேண்டிய தேவை இல்லை. ஏனெனில் கையொப்பத்துடன் உரிம எண் மற்றும் போட்டோவும் குறிப்பிடுவதுதான் காரணமாகும். A Licence, B Licence வைத்திருப்பவர்கள் வேறு அலுவலகம் சம்பந்தப்பட்ட ஆவணத் துடன் உரிமத்தின் நகல் ஒன்றினை அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 08.02.2022).

Duties of Registering Officers (பதிவு அலுவலரின் பணிகள்)

இழப்பு மற்றும் மன உளைச்சலை தவிர்க்க சில யோசனைகள்

1. தினமும் காலை அலுவலகத்திற்கு வந்த உடனும் மாலை கணக்குகள் முதலியன முடித்த பிறகும் ப.து.த மற்றும் உயர் அலுவலர்களிடமிருந்து email & internet மூலம் சுற்றறிக்கைகள் ஏதேனும் வந்துள்ளனவா என பார்ப்பதை வழக்கமாக்கிக்கொள்ளலாம்.
2. அவ்வாறு வரப்பெறும்ஆணைகள் மற்றும் சுற்றறிக்கைகளை படியெடுத்து அலுவலக கோப்பில் வைப்பதுடன் அலுவலகத்தில் உள்ள உதவியாளர்கள், இளநிலை உதவியாளர் களுக்கும் தெரிவித்து விவாதித்து மறுநாள் இவை தொடர்பாக ஏதேனும் பணிகள் மேற் கொள்ள வேண்டியிருந்தால் திட்டமிடலாம்.
3.தற்பொழுது பெரும்பாலான அலுவலகங்களில் முக்கிய ஆணைத்தொகுப்புகள் முழுமையாக இல்லாமலிருந்தால் இணையத்தில்Reginetல் உள்ள ஆணைகள்

அனைத்தையும் print எடுத்து ஆண்டு வாரியாக (தனித்தனியாக) கோர்வை செய்து வைக்கலாம். மேலும் அவற்றுக்கு ஜெராக்ஸ் எடுத்து ஒவ்வொருவரும் வைத்துக் கொண் டால் எதிர்கால தேவைக்கு உபயோகமாக இருக்கும்.

4. என்னுடைய கையேடு , கள்ளக்குறிச்சி டைரி போன்ற தகவல் தொகுப்புகள் இருந் தால் நேரம் கிடைக்கும்போதெல்லாம் ஒவ்வொரு தலைப்பு வாரியாக படித்து வரலாம். மீண்டும் மீண்டும் படிப்பதால் சில விஷயங்கள் மனதில் ஆழமாக பதிந்து விடும்.

5. முடிந்தால் மாதம் ஒரு முறை அமைச்சுப்பணியாளர்கள் ஒரு இடத்தில் ஒன்று கூடி முக்கிய ஆணைகள் பற்றி விவாதிக்கலாம். சார்பதிவாளர்களும் கலந்துக்கொள்ளலாம்.

6. தினமும் காலையில் அலுவலகம் வந்தவுடன் அனைவரிடமும் ஆன்மீகம், அரசியல், உடல் ஆரோக்கியம் போன்றவற்றை சிறிது நேரம் கலந்துரையாடலாம். முந்தைய நாளில் நிகழ்ந்த இழப்பு, மன உளைச்சல் போன்றவற்றை நினைக்கவே கூடாது. அதையே நினைத்துக் கொண்டிருந்தால் இன்றும் நமது மனம் முழு ஈடுபாட்டுடன் செயல்படாது. பொது மக்கள் உள்ளே வரும் வரை மட்டும் அலுவலக முன்னேற்பாடு களை செய்து கொண்டே பேசலாம்.

7. பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஒவ்வொரு ஆவணத்தையும் முழுமையாக படித்தல் நன்று. Miscellaneous மற்றும் சிக்கலான ஆவணங்களைப்பொறுத்து பதிவு செய்யலாமா என முழுமையாக திருப்தியடைந்தால் மட்டும் எண்ணளித்து பதிவு செய்யலாம். சிறிது சந் தேகம் வந்தாலும் நிலுவையில் வைத்து ஆலோசனைகளை பெற்று பதிவு செய்து விட லாம். பணியில் உள்ளவர்கள் ஓய்வு பெற்றவர்கள் என அடுத்தவர் சொல்லும் கருத்துக் களை நன்குணர்ந்து முழு திருப்தி ஏற்பட்டால் மட்டுமே பதிவு செய்யலாம்.

9. முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு (அ) சலுகை குறித்த ஆணைகளை நன்கு அறிந்து செயல்படலாம். அவ்வாறான ஆணை விபரத்தை A கணக்கில் அந்த ஆவண விபரத்திற்கு கீழேயே குறித்து வைத்தால் அடுத்த தணிக்கை மற்றும் ஆண் டாய்வின் போது நாமோ அல்லது நாம் இல்லாவிட்டாலும் நமக்குப்பிறகு வருபவர்களோ விளக்கிக் கூற இயலும். இதேபோன்று தன்மை குறித்து எடுக்கப்பட்ட முடிவிற்கு ஆதாரமான ஆணைகளையும் குறித்து வைக்கலாம்.

10. பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஒவ்வொரு ஆவணத்தைப்பொறுத்தும் (உயில் நீங்கலாக) வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் அந்த சர்வே எண்/எண்கள் உள்ளதா, மதிப்பு உள்ளதா என்பதை சரிபார்த்த பின்னரே கட்டணம் வசூலித்து பதிவு (நிலுவை உள்பட) செய்தல் நன்று. இச்செய்கை மூலம் அரசு புறம்போக்கு, H.R& C.E (தனியார் கோயில் சொத்து உள்பட), Wakf Board (தனியார் மசூதி , பள்ளிவாசல் சொத்து உள்பட), நீதிமன்ற தடை, தடை மனு சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்கள் தொடர்பான ஆவணங்கள் பதிவு செய்வதை தவிர்க்கலாம். நாம்தான் ஏற்கனவே மதிப்பு கொடுத்தோமே என்ற நினைவில் பதிவு செய் வதுவழக்கம். ஆனால் புலஎண், உட்பிரிவு ஆகியவற்றில் பிழை ஏற்பட்டிருக்கலாம். அல் லது மதிப்பு கேட்டறிந்த எண்களுடன் மதிப்பு கேட்டறியாத எண்ணும் சேர்த்து எழுதப் படவும் வாய்ப்பு உள்ளது. (நிகழ்வுகளும் நடந்துள்ளன). தற்பொழுது பெரும்பாலான ஆவ ணங்கள் கணிணி மூலம் தயாரிக்கப்பட்ட பின்னர் முழுவதுமாக படித்துப்பார்க்கும் வழக் கம் அதிகளவில் இல்லை என்றே சொல்லலாம். படித்துப்பார்க்காததன் காரணமாக பெரும்பாலான பிழைகள் மற்றும் இழப்புகள் ஏற்படுவதும் நன்கு அறிந்ததே.

11. ஆவணப்பதிவு (நிலுவை) செய்த உடன் (Biometrc முறையிலான பணிகள் முடிந்து பதிவு அலுவலர் கையொப்பம் இடும்போது வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் உயர்மதிப்பு குறித் தல் , மதிப்பு நிர்ணயம் பற்றிய குறிப்பு சேர்த்தல் ஆகியவற்றை செய்து விடுவது மிக மிக நன்று. இப்பணியினை பதிவு அலுவலர் நேரிடையாக செய்ய இயலாத அளவிற்கு பணிச்சுமை அதிகமாக உள்ள அலுவலகமானால் மற்றவர்களை செய்யச்சொல்லி உட னுக்குடன் சரிபார்த்தல் நன்று. இச்செய்கை மூலம் பெரும்பாலான பாதிப்புகள் ஏற்படு வதை தவிர்த்துக்கொள்ளலாம்.

12. குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான செட்டில்மெண்டு, குடும்ப பாகம், குடும்ப உறுப்பி னருக்கான விடுதலை போன்றவற்றில் உயர் மதிப்பு இருந்தால் வழிகாட்டியில் குறித்து வைத்துக்கொள்ளலாம். கிரைய உடன்படிக்கையில் உத்தேச கிரையத்தொகை உயர் மதிப்பாக இருக்குமானால் வழிகாட்டியில் பென்சிலால் குறித்து வைத்துக்கொள்வது நன்று. மேற்கண்ட ஆவணங்கள் மட்டுமல்லாது குத்தகை, அடமானம் , போக்கியம், D.O.T போன்றவற்றில் மனையாக உள்ளது, கிணறு, வீடு முதலியன பற்றியும் வழிகாட்டியில் பென்சிலால் குறித்து வைத்துக்கொண்டால் எதிர்காலத்தில் கண்காணிக்க உதவும்.

13.களப்பணி, மதிப்புநிர்ணயம், புலத்தணிக்கை (நிலமா, மனையா) சம்மந்தப்பட்ட ஆவ ணங்கள் பதிவு செய்த உடனேயே தன்பதிவேட்டில் நடப்பு எண் எடுத்து சம்மந்தப்பட்ட பதிவேடுகளிலும் பதிவுகளிடுவது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2016).

14. களப்பணி ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர் காலதாமதமின்றி 1B அறிக்கை தயாரித்து அதன் நகலினை 1B அறிக்கைகள் கோர்வையில் ஒட்டி வைக்க வேண்டும். 1B அறிக்கை தயாரிக்கும் போது நடப்பு ஆவணத்திற்கு முந்தைய மூல ஆவணத;தையும் பரிசீலித்து கட்டிடவயது உறுதிப்படுத்திக்கொள்வது மிகநன்று. களப்பணிக்கு செல்லும்போதுஆவண நகல், 1B அறிக்கையினையும் கொண்டு செல்ல வேண்டும். களப்பணி முடிந்து கணக்கீட் டுத்தாள், மதிப்புக்குறைவு இருப்பின் இணக்கக்கட்டணம் செலுத்தக்கோருவதற்கான அறி விப்பு (அ) மதிப்புக்குறைவு இல்லையென்பதற்கான ஆணை நகலையும் 1B அறிக்கை கோர்வையில் ஒட்டி வைக்க வேண்டும். இதற்காக முதலில்1B அறிக்கை ஒட்டியபின் அடுத்த ஆவணத்திற்கான 1B அறிக்கை ஒட்டுவதற்கும் இடையில் குறைந்தது இரண்டு பட்டுகள் இடம் விட்டுக்கொள்ளலாம். இதனால் களப்பணி கோப்பு தணிக்கை மற்றும் ஆய்வுக்கு சமர்ப்பிக்க விரைவில் கிடைக்காத போது1B அறிக்கைகள் கோர்வை உதவும். இக்கோர்வை நிரந்தரமானது. களப்பணி கோப்புகள் நிரந்தரமல்ல. மேலும் களப்பணி கோப்பினை தைத்து முகப்புச்சீட்டில் நடப்பு எண், முடிவு நாள், ஆவண எண் ஆகியவற் றுடன் களப்பணி பதிவேட்டில் காலண்டர் ஆண்டு தோறும் அளிக்கப்படும் வரிசை எண்ணையும் குறித்து வைத்து, வரிசை எண் படி கீழிருந்து மேலாக அடுக்கி வைத்துக் கொள்வது மிக நன்று. இதே போன்ற நடைமுறை மதிப்பு நிர்ணயம், நிலமா மனையா கோப்புகளுக்கும் பின்பற்றினால் பதிவுஅலுவலர் மாறுதல் (அ)விடுப்பில் செல்லும்போது கோப்புகள் முறையாக உள்ளதை காண்பித்து உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் 26.07.2016).

15. விளை நிலமாக இருந்து மனையிடமாக மாறும் வழக்ககளில் (அதாவது ஆவணம் மனையாக எழுதப்பட்டு வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் நிலமதிப்பு உள்ள வழக்குகளில் கிராமத்தின் உச்ச மதிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்வதை தவிர்க்கலாம். அரசு வருவாய் குறையும் என்ற காரணத்தைக்காட்டிலும் இவ்வாறானநடைமுறையால் உச்சமதிப்பிட்டு பதிவு செய்த சர்வே எண்ணுக்கு சுற்றியுள்ள எண்களில் ஏதாவதொரு எண்ணுக்கு விளை நில மதிப்பில் ஆவணம் பதிவு செய்தபின் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திருக்க வேண்டும் எனவும் அவ்வாறு செய்யாததால் உச்ச மதிப்பின் அடிப்படையில் இழப்பு கணக்கிட்டு குறிப்பரை எழுதப்படும்போது புலவரைபடத்தின்படி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து இழப்பினை குறைத்துக்கொள்ள வழியில்லாமல் போய்விடும். Manual முறையில் வில் லங்க சான்று, வழிகாட்டி வடிப்பு தயாரித்து மதிப்பு நிர்ணயக்கோப்பு தயாரிக்க நேர்ந்த பணிச்சுமையை விட கணிணி மூலம் தயாரிப்பதால் கஷ்டம் குறைவே என்று முடிவு செய்யலாம்.

16. உச்ச மதிப்பிட்டு இழப்பு என குறிப்பரை செய்யப்பட்டால் உடனடியாக புல வரை படத்தின்அடிப்படையில் மதிப்பு நிர்ணயம்செய்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை யினை பெற்று தணிக்கை அறிக்கைக்கு பதில் அளித்தல் நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 02.08.2016).

Effect of Registration (பதிவின் பயன்)

கேள்வி:2013 ஆம் ஆண்டு குடும்பத்தார்கள் எழுதிக்கொண்ட பாக கூர் சீட்டு செல்லுமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு17(1)ன்படிரூ100/ மற்றும் அதற்கும் மேற்பட்ட மதிப்புடைய அசையாச்சொத்துக்களின் உரிமையை ஏற்படுத்தும் (அ) அறிவிக்கும் (அ) ஒப்படைக்கும் (அ) வரையறுக்கும்(அ)நீக்கம் செய்தல் போன்ற ஆவணங்கள் கட்டாயமாக பதிவு செய் யப்பட வேண்டும். எனவே பதிவு செய்யப்படாத பாக கூர் சீட்டு செல்லாது. அதை ஆதார மாகக்கொண்டு ஆவணம் ஏதும் பதிவு செய்யமுடியாது. (கோ. செல்வநாதன் 08.11.2017).

கேள்வி: 2008ல்40சர்வே எண்களைக்கொண்ட சொத்தானது 4 நபர்களுக்கு தனித்தனியே பாத்தியப்பட்ட சொத்து. ஒரே ஆவணம் மூலம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அதில் 6 புல எண்களை மட்டும் குறிப்பிட்டு 2011ல் ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. 2008ல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் செல்லுமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்த பின் அதில் பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து ரத்து ஆவணம் என பதிவு செய்வது தொடர்பாக முன் மாதிரியான ஆணைகள் ஏதுமில்லை. எனவே 2008ல் பதிவான ஆவணம் முழுமை யாகவே ரத்து ஆனதாகவே கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 31.05.2018).

Encumbrance certificate (வில்லங்க சான்று)

கேள்வி: ஒரு சார்பதிவகத்தில் அச்சார்பதிவக சொத்துடன் வேறு சார்பதிவக சொத்தும் சேர்ந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. வேறு சார்பதிவக சொத்து சம்மந்தமாக வில்லங்க சான்று பெறப்பட்டதில் மேற்கண்ட ஆவணப்பதிவு விபரம் இல்லை. இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: குறிப்பாணைகள் மற்றும் மாவட்ட நகல்கள் தயாரித்து அனுப்புதல், பெறப்படும் குறிப்பாணைகள் மற்றும் மாவட்ட நகல்களை கோர்வை செய்தல், ஒப்புதல் பெறுதல், ஒப்புதல் பெறப்படாமைக்கு மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கைகள், உயர் அலுவலர் களால் கண்காணித்தல் சம்மந்தமான விபரங்கள் என்னுடைய C.D Notes ல் உள்ளன. ஒருஅலுவலகத்தில் இதர அலுவலக/ மாவட்ட சொத்தையும் சேர்த்து பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக இதர அலுவலக சொத்து சம்மந்தமாக பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றுடன் ஆவணநகலையும் சேர்த்து சம்மந்தப்பட்டநபர்ஆவணம்பதிவுற்றசார்பதிவாள ருக்கோ (அ)நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கோ மனு அளிக்க வேண்டும். ஆவணத்தை பதிவு செய்த சார்பதிவாளரால் மனு பெறப்படுமானால் உரியவிபரஅறிக்கை, மனுவின் நகல்,ஆவண நகலையும் சேர்த்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டும். மாவட் டப்பதிவாளரால் மனு பெறப்படுமானால் ஆவணத்தை பதிவு செய்த சார்பதிவாளரிடம் விரிவான அறிக்கை பெறவேண்டும். இதர அலுவலக சொத்து சம்மந்தமாக குறிப்பாணை / மாவட்டநகல் மற்றும் குறிப்பாணை அனுப்பப்படவில்லை என்றோ (அல்லது)அனுப்பப் பெற்ற குறிப்பாணை/ மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணை கோர்வை செய்து அட்ட வணை செய்யப்படவில்லைஎன்றோ உறுதி செய்து கொண்டு, ஆவணத்தை பதிவு செய்த அலுவலகத்தில் தற்போதுள்ள பதிவு அலுவலரை குறிப்பாணை/ மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணையினை தற்போதைய தேதியில் தயாரித்து அனுப்பிட ஆணையிட்டு அதன் விபரத்தை மனுதாரருக்கு தெரிவிக்க வேண்டும். தற்போதைய தேதியில் குறிப்பாணை/

மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணை தயாரித்து அனுப;ப கட்டணம் ஏதும் வசூலிக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 09.03.2016).

கேள்வி: வில்லங்க சான்றில் புலப்படும் மனுவில் இல்லாத புல எண்ணுக்கு கூடுதல் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: அரசாணை எண்90 வ.வரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே2)துறை நாள்09.12.2014ன்படி 11.12.2014 முதல் ஒரு புல எண் சம்மந்தப்பட்ட எத்தனை பதிவுகள் அல்லது ஆவணங் கள் தொடர்பான பொதுத்தேடுதல் அல்லது ஆய்வு மேற்கொள்ள முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 30/ம் அடுத்த ஒவ்வொரு ஆண்டுக்கும் ரூ10/ வீதமும் இத்துடன் மனுகட்டணம் ரூ 1/ம் கணிணியில் தேடுவதாய் இருந்தால் ரூ 100/ம் வசூலிக்க வேண்டும். ஒரு புல எண் ணுக்கு ஒரு கட்டணம் என உள்ளதால் பொதுத்தேடுதல் மனுவில் புல எண் 144/2C என கொடுக்கப்பட்டிருந்து தேடுதலுக்குட்பட்டகாலத்தில் புல எண் 144, 144/2,144/2C1, 144/2C2 என பதிவுகள் இருப்பின் ஒவ்வொரு உட்பிரிவு எண்களைப்பொறுத்தும் கூடுதலாக கட்ட ணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். மேலே கண்டவாறு தேடும்பொழுது பதிவுகள் இல்லாத உட்பிரிவுகளுக்கு கூடுதல் கட்டணம் வசூலிக்கத் தேவையில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 14.6.2016).

கேள்வி: 1970-1974 வருடங்களின் ஒரு கிராமம் தொடர்புடைய அட்டவணை I, II மற்றும் துணை அட்டவணை ஆகிய அனைத்தும் வில்லங்க மனு தொடர்பாக தேடுதல் மேற் கொள்ளஇயலாத அளவிற்கு தாட்கள் முற்றிலும் சேதமடைந்து மீண்டும் படிசெய்ய முடி யாத நிலையில் உள்ளன. இந்த சூழ்நிலையில் வில்லங்க மனு தொடர்பாக எவ்வாறு தேடுதல் மேற்கொள்வது?

பதில்: சார்பதிவாளர் பொறுப்பேற்றல் அறிக்கையில் நிரந்தரப்பதிவேடுகளின் நிலைமை என்ற இனத்தின்கீழ் அட்டவணைகளைப்பற்றி ஏதும்தெரிவிக்காதபோதுஇப்பொழுதுஎதை யும் எழுத்துமூலமாக தெரிவிக்க வழியில்லை. எனவே தேடுதலுக்குட்பட்ட காலத்திற்கு IPR அட்டவணை தயாரித்து ஆய்வு செய்தல் பற்றிய பதிவேட்டில் அந்த கிராமம் சம்மந் தப்பட்ட ஆவண எண்களை குறித்துக்கொண்டு 1 புத்தக தொகுதியின் மூலம் தேடுதல் செய்து வில்லங்கசான்று தயாரிக்கலாம். சொத்து கிராமநத்தம் சர்வே எண்ணாக இருந் தால் IPRல் கிராமத்தின் பெயருடன் அடைப்புக்குறிக்குள் ட என்று உள்ள ஆவண எண்களை மட்டும் குறித்துக்கொண்டு தேடுதல் மேற்கொள்ளலாம். கிராம நத்தம் அல் லாத எண்கள் சம்மந்தப்பட்டதாய் இருந்தால் கிராமம்(ட) தவிர மீதி ஆவண எண்களை குறித்துக்கொண்டு தேடுதல் மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.12.2017).

கேள்வி: வில்லங்கசான்று தயாரித்தலில் சார்பதிவாளரின் பங்கு/ வேலை என்ன? சான் றில் அவர் கையொப்பம் செய்வதால் எந்த வகையில் பொறுப்பாவார்? பதிவு விடுபட்டு தயாரித்த சான்று தொடர்பாக மாவட்டப்பதிவாளர் சார்பதிவாளரிடம் விளக்கம் கோருவது ஏற்புடையதா?

பதில்: பதிவுத்துறையில் சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் நடைபெறும் ஏதேனும் ஒரு பணி குறித்து சார்பதிவாளர் பொறுப்பாகமாட்டார் என ஆணை ஏதும் இல்லை. வில்லங்க சான்று முறையாக தயாரிக்கப்படுகிறதா என்பதை கண்காணிக்க வேண்டிய பொறுப்பு சார்பதிவாளருக்கு உள்ளது. இப்பொழுது கணிணியில் தயாரிக்கப்படுவதால் ஒரு எண் ணைப் பொறுத்து தேடுதலுக்குட்பட்ட காலத்தில் உள்ள பதிவுகளின் எண்ணிக்கை வில் லங்கசான்றில் இடம் பெற்றுள்ளதா என்பதை சுலபமாக சரிபார்க்கலாம். ஒரு ரசீது (அ) ரத்து (அ) பிழைதிருத்தல் (அ) துணை ஆவணம்/சம்மத ஆவணம், குத்தகை ஒப்படை

போன்ற பதிவுகள் வில்லங்க சான்றில் உள்ள நிலையில் அதற்குரிய முன் ஆவணம்; தேடுதலுக்குட்பட்ட காலத்தில் இருப்பின் அதற்கான பதிவு உள்ளதா என சரிபார்க்கலாம். பொதுவாக வில்லங்கசான்றில் பதிவு விடுபட்டது என்பதற்கு சான்றை தயாரித்தவர், சரி பார்த்தவர் விளக்கங்களுடன் சார்பதிவாளரின் விளக்கம் கோரியே மாவட்டப்பதிவாள ரின் ஆணை இருக்கும். அலுவலகத்தில் உதவியாளர்/ இ.நி.உ பணியிடம் காலியாக இருந்த நாட்களில் தயாரான வில்லங்கசான்றில் தயாரித்தவர் (அ) சரிபார்த்தவர் என சார்பதிவாளர் கையொப்பமிட்டிருந்தால் விடலுக்கு பொறுப்பேற்க வேண்டியே வரும். எத்தகைய விடல் என்பது பொறுத்து மேலும் பரிசீலித்து பதில் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 14.04.2018)

கேள்வி: ஏற்கனவே பொதுத்தேடுதலுக்குரிய கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டு வில்லங்க சான்றும் வழங்கப்பட்டு விட்டது. அட்டவணையில் ஏற்பட்ட பிழையின் காரணமாக வில்லங்க சான்றிலும் அவ்வாறே உள்ளது. ஆனால் அசல் ஆவணத்தில் விபரங்கள் சரியாக உள்ளதை சுட்டிக்காட்டி சரியான விபரங்களுடன் வில்லங்க சான்று வழங்குமாறும் திரும்பவும் கட்டணம் செலுத்த முடியாது எனவும் மனுதாரர் தெரிவித்து கடிதம் கொடுத்துள்ளார். இதன்மீது என்ன நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும்?

பதில்: முதலில் அட்டவணையில் திருத்தம் செய்ய மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை பெற்று திருத்தம் மேற்கொள்ள வேண்டும். அத்துடன் திருந்திய வில்லங்க சான்று வழங்கவும் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் அனுமதி ஆணை பெற வேண்டும். மேற்கண்டவாறு ஆணை பெறப்பட்டபின் பழைய பொதுத்தேடுதல் எண், வில்லங்க சான்று எண்ணிலேயே நடப்பு தேதியில் வில்லங்க சான்று தயாரித்து சான்றின் முதல் பக்க தலைப்பில் “திருந்திய வில்லங்க சான்று (Revised Encumbrance Certificate)” என சிகப்பு மையில் குறிப்பிட்டு சான்று தயாரித்து மனுதாரருக்கு வழங்கிய அசல் வில்லங்க சான்றினை மீள பெற்று அதனையும் மனுதாரரின் தற்போதைய மனு, திருந்திய வில்லங்க சான்றின் அலுவலக நகல் ஆகியவற்றை வில்லங்க சான்று கோப்பில் ஏற்கனவே வழங்கப்பெற்ற முந்தைய வில்லங்க சான்றுக்கு அடுத்தபடியாக கோர்வை செய்துக் கொள்ள வேண்டும். முந்தைய வில்லங்க சான்றிலும் முந்தைய மனுவிலும் டி கணக்கிலும் திருந்திய வில்லங்க சான்று …. தேதியில் வழங்கப்பட்டது எனவும் சிவப்பு மையினால் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். டி கணக்கு பழைய ரசீதில் திருந்திய வில்லங்க சான்று பெற்றுக் கொண்டேன் என எழுதி தேதியுடன் மனுதாரரின் ஒப்பம் பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.01.2019).

<u>Endorsements and Certificate (மேல்குறிப்புகளும் சான்றும்)</u>

கேள்வி:ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் (அல்லது) எழுதி வாங்கும் ஒருவர் தொழு நோயால் பாதிக்கப்பட்டவராயிருந்தால் ஆவணத்திலும் மேற்குறிப்பிலும் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: ஆவணத்தில்-கீரல் (இன்னார்) என்று ஆவண எழுத்தரால் ஒவ்வொரு தாளிலும் குறிப்பிட வேண்டும். தொழு நோயால் பாதிக்கப்பட்டவர் என்பது பற்றி ஆவணத்தில் விபரம் சேர்க்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. மேற்குறிப்பில் Bio metric முறையில்

அவருடைய போட்டோ மட்டும் எடுத்து கையெழுத்துக்குப்பதில் -கீரல் (இன்னார்) என்று குறிப்பிட வேண்டும். ரேகைப்பதிவேட்டில் -கீரல் (இன்னார்) என எழுதி அதனடியில் (தொழுநோயால் பாதிக்கப்பட்டவர்) என பதிவு அலுவலரே எழுதி சுருக்கொப்பம் செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 19.10.2015)

கேள்வி: இரு கைகளையும் இழந்த ஒருவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்தில் எவ் வாறு மேற்குறிப்பு (endorsement) செய்வது?

பதில்: ஆவண வாசகத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் இன்னார் இரு கைகளையும் இழந்தவர் என குறிப்பிடலாம். ஆவணத்தின் ஒவ்வொரு தாளிலும் ஆவணம் தயாரிப்பவரே -கீரல் … இன்னார் (எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயர்) என தன் கைப்பட எழுதவேண்டும். தட்டச்சு செய்தல் கூடாது. ஆவண மேற்குறிப்பில் இவ்வாறே பதிவு அலுவலர் எழுத வேண்டும். ரேகைப்பதிவேட்டில் இவ்வாறே எழுதி அதன்கீழ் அடைப்புக்குறிக்குள் இரு கைகள் இழந்தவர் என எழுதி பதிவு அலுவலர் சுருக்கொப்பம் இடவேண்டும். கையொப்பம் இடத் தெரியாதவர்களிடம் ஆவணம் தயாரிப்பவர் தன்னுடைய பேனாவைக் கொடுத்து ஒரு சிறிய கோட்டை (கோடு) இடுமாறு கோருவதின் பெரில் அவர் அந்த கோட்டை இட்ட தால் அந்த கோட்டுக்குப்பக்கத்தில் கீறல் (கீறியது) இன்னார் என எழுதுவதும் அந்த கோட்டையும் தாமே செய்யுமாறு ஆவணம் தயாரிப்பவரே செய்யுமாறு சம்மந்தப்பட்ட நபர் கோருவதும் சட்டப்படி ஏற்புடையதே என்பதால் ஆவணம் தயாரிப்பவரும் பதிவு அலுவலரும் தம் கைப்படவே எழுத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.01.2017)

கேள்வி: இரு கண்ணும் தெரியாத ஒருவர் எழுதிப்பெறுபவராகவோ (அ) எழுதிக் கொடுப் பவராகவோ இருந்தால் என்ன நடைமுறை கையாள வேண்டும்?

பதில்: இரு கண்களிலும் பார்வையிருந்தும் படிக்கவும் எழுதவும் தெரியாத நபர்களைப் பொறுத்து என்ன நடைமுறை பின்பற்றப்படுகிறதோ அவ்வாறே இரு கண்களாலும் பார்க்க முடியாதவர்களுக்கும் பின்பற்ற வேண்டும். ஆவண மேற்குறிப்பிலும், ரேகைப் பதிவேட்டிலும் கையொப்பம் செய்வதைப்பற்றியே பதிவு விதிகளிலும் நிலை ஆணை களிலும் உள்ளன. பதிவு விதி 82(iii)ல் பெயர் மற்றும் கூடுதல் விபரங்களை எழுதுமாறு கட்சிக்காரரை கோரியும் அவரால் எழுதஇயலாத பட்சத்தில் பதிவுஅலுவலரால் எழுதப் பட வேண்டும் என உள்ளது. ஆவணத்தில் (முன்பக்கத்தில்) கையொப்பமிடத் தெரியாத வர்களைப் பொறுத்து அவருடைய ரேகையைப்பெற்று இடது பெருவிரல்(குறி)-கீரல் ……. கைநாட்டு என எழுத வேண்டும். ரேகை எடுக்க இயலாத நிலையில் உள்ளவர்களைப் பொறுத்து –கீரல் ….. கைநாட்டு என ஆவண எழுத்தரால் எழுதப்பட வேண்டும். அதாவது கையெழுத்து போடத்தெரியாதவர்களிடம் ஆவண எழுத்தர் தம்முடைய பேனாவைக் கொடுத்து பெயரை எழுதுவதற்குப்பதிலாக ஒரு சிறிய கோடு கீரச் சொல்ல வேண்டும். அந்த கோட்டை இன்னார் கையை நாட்டி கீரியது என்பதன் அடையாளமாகவே கீரல்.. கைநாட்டு என்று எழுதப்படுவது நடைமுறையாக உள்ளது. அந்த சிறிய கோட்டைக்கூட தம்மால் கீர முடியாது என்று சொன்னாலும்(அல்லது) பேனாவை பிடிக்க முடியாதவர் களாய் இருந்தாலும் ஆவண எழுத்தரே தம்முடைய பேனாவால் கீரி அவரது பெயரை யும் எழுதலாம். ஆவணத்தின் முன்பக்கங்களில் ஆவண எழுத்தராலும் ஆவண மேற் குறிப்பில் பதிவு அலுவலராலும் மட்டுமே கைப்பட எழுத வேண்டும் என உள்ளது. கண் ணும் தெரியாத காதும் கேட்காத மற்றும் பேசவும் முடியாத நபர்களைப் பொறுத்தும் என்ன நடக்கிறது என்பதை முழுமையாக உணர முடியாதவர்களைப்பொறுத்தும் Curator guardian தான் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 30.01.2018 & 12.10.2018)

கேள்வி: பிரதியுடன் ஒருஆவணம் பதிவு செய்யப்படும்போது ரூ 500/ க்கான முத்திரைத் தாளில் உள்ளதை அசல் என்றும் ரூ 50000/ க்கான முத்திரைத்தாளில் உள்ளதை பிரதி என்றும் தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டது. தணிக்கையில் பிரதி ஆவணத்தில் உள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள முடியாது என்று அசலுக்கு இழப்பு ஏற்பட்டுள்ளதாக குறிப்புரை எழுதப்பட்டுள்ளது. இதற்கு என்ன வழி செய்யலாம்?

பதில்: அசல் ஆவணம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதற்கு ஆவண தன்மைக்கேற்ப குறைவு முத்திரைத்தீர்வை ஏற்படின் வசூலித்தே ஆகவேண்டும். தவறுதலாக அசலை பிரதி என்று குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டது என்று பதில் அளிக்க இயலாது. அவ்வாறான பதிலும் ஏற்கப்படவோ (அ) திருத்தம் மேற்கொள்ளவோ வழிவகை இல்லை.(கோ.செல்வநாதன் 21.11.2018)

கேள்வி: ஆவணத்தை திரும்ப பெற்று திருத்தம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளரிடம் ஆணை பெற்று ஒளி வருடலில் திருத்தம் மேற்கொள்ள வழிவகை தற்பொழுது கணிணிவழி மென்பொருளில் வசதி ஏற்படுத்தப்பட்டுள்ளது. அம்மாதிரி செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணம் பதிவு செய்து தணிக்கையில் குறிப்புரை எழுதப்பட்டபின் ஒளி வருட லில் திருத்தம் மேற்கொள்ள இயலாது என்பதே என் கருத்து. இம்மாதிரி செய்வதானால் ஏராளமான குறிப்புரைகளை ஒன்றுமில்லாமல் செய்யப்பட்டு விடுமே! (கோ.செல்வ நாதன் 21.11.2018)

கேள்வி: வயது முதிர்வினால் கண் பார்வை தெரியாத ஒருவர் படித்துப்பார்த்து கிரையம் செய்யும் ஆவணத்தில் ஒப்பம் செய்ய இயலாத நிலையில் பதிவு அலுவலர் எவ்வாறு செயல்பட வேண்டும்?

பதில்: சாதாரணமாக உடல்நிலை நல்ல நிலையில் இருந்தும் படிக்க எழுத தெரியாத நபர்களைப்பொறுத்து என்ன நடைமுறை மேற்கொள்கிறோமோ அதையேதான் இவ்வழக் கிலும் பின்பற்ற வேண்டும். ஆவணத்திலும் மேற்குறிப்பிலும் -கீரல்…..(இன்னார்) என்றே குறிப்பிட வேண்டியதைத்தவிர வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. கண் பார்வை தெரியாத வரிடம் ஆவணத்தை படித்துக்காட்டி அதில் உள்ளவை சரியே என கேட்டு உறுதி செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 03.01.2019)

கேள்வி: சொத்துக்குரியவரான A இறந்து விட்டார். அவருடைய வாரிசுகளான B,C,D,E இவர்களில் அசல் ஆவணம் C யிடம் உள்ளது. மற்றவர்கள் எவ்வாறு தமக்குரிய ¼ பாகத்தைப் பொறுத்து அசல் மூல ஆவணமின்றி செய்வது?

பதில்: சொத்துக்குரியவரான A என்ற தந்தை இறந்தபின் அவருடைய வாரிசுகள் பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்த பின் அவரவரும் தமக்கு பாகமாக வரப்பெற்ற சொத்தப் பொறுத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அவ்வாறின்றி பொதுவில் ¼ பாகம் என நான் கெல்லைகளின்றி ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது சொத்துக்குரிய மூல அசல் ஆவ ணம் இன்னார் வசம் உள்ளதால் அதன் சான்றிட்ட நகலை ஒப்படைத்துள்ளேன் என ஆவணவாசகத்திலேயே குறிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். இதே போன்று பிரதிகளின்றி பாக ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதற்கும் இம்மாதிரியே எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.08.2019).

கேள்வி: அரசு வழக்கறிஞரின் சட்டக்கருத்துருவினை ஒரு ஆவணமாக இணைத்து ஆவ ணத்துடன் ஒளிவருடல் செய்யலாமா?

பதில்: அரசு வழக்கறிஞரிடம் கருத்துரு பெற்று ஆவணம் பதிவு செய்வதை தவிர்க்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. எனவே வழக்கறிஞரின் சட்டக்கருத்துருவினை ஆவணத்துடன் பதிவு செய்தல் கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 21.10.2020).

கேள்வி: ஆவணங்களின் இணைப்புகளை வரிசைப்படுத்தும் முறை Endorsement க்கு முன்பாகவா அல்லது பின்பாகவா ? அலுவலகத்திற்கு அலுவலகம் மாறுபடுகிறது.

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 44328/CS1/2013 நாள்29.10.2013ல் கண்ட நடைமுறை களில் வ.எண்12ல் ஆவணத்தின் கடைசி பக்கமாக அதாவது சொத்து விவரம், அறிக்கை 3(1), இணைப்பு 1A ஆகியவை முடிந்தபின் Endorsement எடுக்கும் வன்நகல் இணைக்கப் பட வேண்டும். அதன் பின்னரே அடையாள அட்டை நகல் சேர்க்கப்பட்டு இந்த வரிசை யில் பக்க எண் அளிக்கப்பட்டு ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டும் என உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 17.03.2021).

கேள்வி: சார்பதிவாளர்கள் ஆவணத்தில் இறுதி பக்கத்தில் விரிவான கையெழுத்தும் பிற அணைத்து பக்கங்களில் சுருக்கொப்பமும் செய்வது சரியா?
பதில்: தற்பொழுது ஆவணத்தில் உள்ள அனைத்து தாட்களின் முன்பக்கத்தில் பக்கச் சான்று (Sheet endorsement) முத்திரையிட்டு அலுவலக முத்திரையும் இட்டு ஒளிவருடல் செய்யப்படுவதால் அனைத்து இடங்களிலும் பதிவு அலுவலரின் முழு கையொப்பமே இடம்பெற வேண்டும். அவல் ஆவணத்தில் சுருக்கொப்பம் இடலாம் என்று ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 29.03.2021).

Enquiry under Rule 69 (பதிவு விதி 69 ன் கீழான விசாரணை)

கேள்வி: உயில் விசாரணைக்கு வாரிசு சான்று அவசியம் பெற வேண்டுமா?

பதில்: உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் உயிலின் மூலம் பலனடைபவர் (அ) நிறை வேற்றுபவர் பதிவு விதி 69 ன் கீழான விசாரணைக்காக தாக்கல் செய்யும் போது இறப்புச் சான்று (இருந்தால்), வாரிசு சான்று (அ) பட்டியல் விபரமும் அறிவிப்பு அனுப்பி விசாரிக்கப்பட வேண்டிய முக்கிய நபர்களின் பட்டியலும் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும் என பதிவு விதி 69 மற்றும் நிலை ஆணை 603ல் உள்ளது. தாக்கலுக்குப்பிறகு மரணச் சான்று மற்றும் வாரிசு சான்று பெறப்பட்ட பின்னரே விசாரணைக்கான தேதி முடிவு செய்து மாவட்ட அரசிதழில் விளம்பரம் செய்தல், தொடர்புடைய நபர்கள் முதலானவர் களுக்கு அறிவிப்பு அனுப்புதல் ஆகிய பணிகளை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 17.12.2017).

கேள்வி: உயிலை எழுதி வைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்து விட்டார். பதிவு விதி 69ன் கீழான விசாரணைக்கு மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பலாமா? ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கலாமா? நிறைவேற்றுபவரைக்கொண்டு நிலுவை வைக்கலாமா?

பதில்: உயிலை எழுதி வைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்து விட்டால் அந்த உயிலின் மூலம் பயனடைபவர் (அ) நிறைவேற்றுபவர் பதிவு விதி 69 ன் கீழான விசாரணைக்கு ஏதேனும் ஒரு சார்பதிவாளர் அலுவலத்தில் தாக்கல் செய்யலாம் (இது சம்மந்தமான நடைமுறை விவரங்கள் என்னுடைய கையேட்டில் உள்ளன). தாக்கல் செய்வதற்கான

காலக்கெடு ஏதுமில்லை. உயில் விசாரணையின் முடிவில் சார்பதிவாளரின் தீர்ப்பின் நகல் மாவட்டப்பதிவாளருக்கும் து.ப.து.த வுக்கும் அனுப்ப வேண்டும் என்பதால் மாவட் டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டியதில்லை. உயில் விசாரணை தொடர்பான நடைமுறைகள் சற்று கடினமானதும் வேலைப்பளு அதிகமானதாகவும் இருக்கும் என்ப தால் அதற்கான நடைமுறைகளை படித்து உணர்ந்து செயல்படுவது நன்று. உயில் விசாரணை மேற்கொள்ள மாவட்டப்பதிவாளரிடம் முன்அனுமதி பெற வேண்டிய அவசியமில்லை. முதல் நிலை சார்பதிவாளர்தான் நடத்த வேண்டும் என்பதும் இல்லை. எந்த சார்பதி வாளரும் நடத்தலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.08.2018).

Errors in registration (பதிவில் தவறுகள்)

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்டு ஒளிவருடல் செய்யும்போது பதிவு அலுவலர் கையொப்ப மின்றி ஒளிவருடல்செய்யப்பட்டு வாபஸ் செய்யப்பட்டுவிட்டது. ஆண்டாய்வின் போது இது கண்டு பிடிக்கப்பட்டது. ஆவணத்தை பதிவு செய்த பதிவு அலுவலரும் வேறு அலு வலகத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டுவிட்டார். இந்நிலையில் இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: Manual முறையில் அடிக்குறிப்பு அத்தாட்சி செய்ய விடுபட்டாலும் (அ) பதிவு அலுவலர் கையொப்பமிட விடுபட்டாலும் தற்போதைய பதிவு அலுவலர் மீள Compare செய்து அடிக்குறிப்பு சேர்த்து அத்தாட்சி செய்து முடிக்கப்பட வேண்டும் என நிலை ஆணைகளில் உள்ளதன் அடிப்படையில் சார்பதிவாளர் கையொப்பமின்றி ஒளிவருடல் செய்து திருப்பி அளிக்கப்பெற்ற ஆவணத்தை மாவட்டப்பதிவாளர் அனுமதியுடன் ஏற் கனவே ஒளிவருடல் செய்யப்பட்ட image உடன் சரிபார்த்து அசல் ஆவணத்தில் "இவ் வாவணத்தில் பதிவு அலுவலர் கையொப்பமின்றி ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டுள்ளதால் …. மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண் …… நாள்….. படி மீள ஆய்வு செய்யப்பட்டு பதிவுச் சான்று சேர்க்கப்பட்டது. நாள்…. கையொப்பம் சார்பதிவாளர்" என்ற குறிப்பு சேர்த்து link செய்யப்படலாம். கணிணி மயமாக்கப்பட்ட பின் இம்மாதிரியான தவறுகளுக்கு ப.து.த ஆணை ஏதும் வரப்பெற்றதாக எனக்கு தெரியவில்லை.. மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை யின் பின்பக்கத்தில் உரிய விபரங்கள் எழுதி பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 26.08.2015)

கேள்வி: பயோமெட்ரிக் முறையில் எடுக்கப்பட்ட மேற்குறிப்பு உதாரணமாக ஆவண எண் 5க் குரியது 6 லும், 6 க்குரியது 5 லும் வைத்து ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டுவிட்டது. இதனை எவ்வாறு சீர் செய்வது?

பதில்: இது சம்மந்தமாக நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று ஒளிவருடல் செய்யப்பெற்ற 5, 6 ஆவணங்களில் உள்ள மேற்குறிப்பு பக்கம் (அ) பக்கங்களை மட்டும் பிரிண்ட் எடுத்து அதனை சரியான ஆவணத்துடன் லிங்க் செய்வ தற்காக ஆவண மேற்குறிப்பு இறுதியில் "குறிப்பு: இவ்வாவண எண் 5/2015 ல் ஆவண எண் 6/2015 க்குரிய மேற்குறிப்பு தவறுதலாக இணைத்து ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்போது ….. மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்…. நாள்…..ன்படி சரியான மேற் குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டது. நாள்…….(ஒ-ம்)…. சார்பதிவாளர்" என குறிப்பு சேர்த்து லிங்க் செய்ய வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையில் உரிய குறிப்பு சேர்த்து உரிய ஆவ

ணத்துடன் லிங்க் செய்யப்பட்டது நாள்…….(ஒ-ம்)….சார்பதிவாளர் என குறிப்பு சேர்த்து பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் 14.11.2015)

கேள்வி: ஒரு சார்பதிவகத்தில் அச்சார்பதிவக சொத்துடன் வேறு சார்பதிவக சொத்தும் சேர்ந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. வேறு சார்பதிவக சொத்து சம்மந்தமாக வில்லங்க சான்று பெறப்பட்டதில் மேற்கண்ட ஆவணப் பதிவு விபரம் இல்லை. இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: குறிப்பாணை மற்றும் மாவட்ட நகல்கள் தயாரித்து அனுப்பதல், பெறப்படும் குறிப்பாணைகள் மற்றும் மாவட்ட நகல்களை கோர்வை செய்தல், அட்டவணை செய்தல், ஒப்புதல் பெறுதல், ஒப்புதல் பெறப்படாமைக்கு மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கைகள், உயர் அலுவலர்களால் கண்காணித்தல் சம்மந்தமான விபரங்கள் என்னுடைய கையேட்டில் உள்ளது. ஒரு அலுவலகத்தில் இதர அலுவலக/ மாவட்ட சொத்தையும் சேர்த்து பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக இதர அலுவலக சம்மந்தமாக பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றுடன் ஆவண நகலையும் சேர்த்து சம்மந்தப்பட்ட நபர் ஆவணம் பதிவுற்ற சார்பதிவாளருக்கோ (அ) நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கோ மனு அளிக்க வேண்டும். ஆவணத்தை பதிவு செய்த சார்பதிவாளரால் மனு பெறப்படுமானால் உரிய விபர அறிக்கை, மனுவின் நகல், ஆவண நகலையும் சேர்த்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளரால் மனு பெறப்படுமானால் ஆவணத்தை பதிவு செய்த சார்பதிவாளரிடம் விரிவான அறிக்கை பெறவேண்டும். இதர அலுவலக சொத்து சம்மந்தமாக குறிப்பாணை / மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணை அனுப்பப்படவில்லை என்றோ (அல்லது) அனுப்பப்பெற்ற குறிப்பாணை/மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணை கோர்வை செய்து அட்டவணை செய்யப்படவில்லையென்றோ உறுதி செய்து கொண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்த அலுவலகத்தில் தற்போதுள்ள பதிவு அலுவலரை குறிப்பாணை / மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணையினை தற்போதைய தேதியில் தயாரித்து அனுப்பிட ஆணையிட்டு அதன் விபரத்தை மனுதாரருக்கு தெரிவிக்க வேண்டும். தற்போதைய தேதியில் குறிப்பாணை / மாவட்ட நகல் மற்றும் குறிப்பாணை தயாரித்து அனுப்ப கட்டணம் ஏதும் வசூலிக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. (கோ.செல்வ நாதன். 09.03.2016)

கேள்வி: 1 புத்தகத் தொகுதியில் உள்ள ஒரு ஆவணத்தின் நகலில் சொத்து விபரத்தில் புல எண் தவறாக நகல் செய்யப்பட்டுள்ளது. சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தின் அட்டவணை II லும் புல எண் தவறாக எழுதப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அசல் ஆவணத்தில் சரியான புல எண் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரிசெய்வது?

பதில்: அசல் ஆவணத்தைப்பெற்று சொத்து விபரத்தில் எவ்வித திருத்தமும் மேற்கொள்ளப்படவில்லை என்பதை உறுதி செய்து ஆவண தொகுதியிலும் அட்டவணையிலும் தவறாக உள்ளதை கண்டுபிடித்ததற்கு ஆதாரமாக வில்லங்கசான்று (அ) சான்றிட்ட நகல் பெற்றதன் நகலுடன் ஆவணதாரரிடம் ஒரு மனுவும் பெற்று, அட்டவணை II ன் நகல், ஆவணத்தின் நகல், துணை அட்டவணையில் எந்த எண்ணுக்கு பதிவு விபரம் குறிக்கப்பட்டுள்ளது , வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் உயர் மதிப்பு (இருந்தால்) குறிக்கப்பட்டுள்ளதா என்ற விபரங்களுடன் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் குறிப்புகள் சேர்க்க வேண்டும். கணிணி அட்டவணையிலும் தவறாக இருப்பின் சரி செய்ய பிழைக்குறிப்பு அறிக்கையில் தெரிவித்து ஆணை பெற வேண்டும். ஆவணத் தொகுதியிலும் அட்டவணையிலும் அடிக்குறிப்பாக சேர்த்து “…. மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்…. நாள்

….ன்படி குறிக்கப்பட்டது'' என எழுதி சார்பதிவாளரின் கையொப்பம், நாள், பதவி குறிப் பிட வேண்டும். கணிணியில் திருத்தம் உரிய முறைப்படி சேர்க்க வேண்டும் . ஆவணத் திலும் குறிப்பு சேர்த்தபின் மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து பெற்ற ஆணையில் எதில் எதில் குறிப்புகள் எந்த தேதியில் சேர்க்கப்பட்டன என்ற விபரங்களை மேற்குறிப்பாக சேர்த்து பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 28.05.2017).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தின் பதிவுச்சான்றில் சார்பதிவாளரின் கையொப்பம் விடுபட்டு விட்டது. தற்போது மாவட்டப்பதிவாளரிடம் பதிவினடியில் குறிக்க ஆணை பெறப்பட் டுள்ளது. Scan copy யில் எவ்வாறு குறிப்பு சேர்ப்பது?

பதில்: அசல் ஆவணம் கையிருப்பில் இருந்தால் மேற்குறிப்பின் இறுதியில் காலியிடம் இருந்தால் அந்த இடத்திலோ (அ) அடுத்த பக்கத்திலோ "இவ்வாவணத்தின் பதிவுச் சான் றில் பதிவு அலுவலர் கையொப்பம் விடுபட்டுள்ளது. இவ்விபரம்…….. ;… நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண் …. நாள்…. ன்படி குறிக்கப்பட்டது.

நாள்….. பதிவு அலுவலர்''

என எழுதி ஒளிவருடல் link சேர்க்க வேண்டும். அசல் ஆவணம் வாபஸ் செய்யப்பட் டிருந்தால் தனித்தாளில் குறிப்புஎழுதி link சேர்க்கலாம். குறிப்பு சேர்த்த விபரத்தை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையின் அடியிலோ (அ) பின்பக்கத்திலோ சேர்த்து சார்பதிவாள ரின் தேதியிட்ட கையொப்பம் இட்டு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.07.2017)

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு ஆவண மேற்குறிப்பில் ஆவணம் தாக்கலான மாதம் மற்றும் நாள் தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டது. அதே போன்று பதிவு அலுவலரின் மேற்குறிப்பு முடிவு (closing) மற்றும் பதிவுச்சான்றிலும் தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்போது இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று, அசல் ஆவணத்தை கட்சிக்காரரிடமிருந்து பெற்று, அசல் ஆவணத்தின் மேற் குறிப்பு மற்றும் பதிவுச்சான்று முடியும் தாளின் பின்புறத்தில் "இவ்வாவண மேற்குறிப் பில் ஆவணம் தாக்கலான நாள் மற்றும் மாதம் இவை என்பதற்குப்பதில் இவை என தவறாக குறிக்கப்பட்டுள்ளது. அதே போன்று பதிவு அலுவலரின் மேற்குறிப்பு முடிவிலும் பதிவுச்சான்றிலும் தவறுதலாக குறிக்கப்பட்டுள்ளது. இவ்விபரம்…… நிர்வாக மாவட்டப் பதிவாளர் ஆணை எண் …. நாள்…. ன்படி குறிக்கப்பட்டது.

நாள்….. பதிவு அலுவலர்''

என எழுதி link சேர்க்க வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையின் இறுதியில் (அ) பின் பக்கத்தில் ஆவண எண்… தொடர்பாக பிழைக்குறிப்பு இன்ன தேதியில் link செய் யப்பட்டது என எழுதி தேதியுடன் கூடிய கையொப்பமிட்டு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 10.08.2017)

கேள்வி: ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவர் பெயர் ராகேஷ்குமார் என சரியாக எழுதப்பட் டுள்ளது. ஆனால்1 புத்தக தொகுதியில் ராஜேஷ்குமார் என தவறாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: அசல் ஆவணத்தில் சரியாக எழுதப்பட்டிருந்து கணிணி மயமாக்கலுக்கு முன் Manual முறையில் படிசெய்யும்போது தவறாக படிசெய்யப்பட்டிருப்பின், அசல் ஆவ ணத்தை வைத்திருப்பவர் முதலில் சான்றிட்ட நகல் பெற்று அதன் ஜெராக்ஸ் நகல் மற்

றும் அசல் ஆவணத்தின் ஜெராக்ஸ் நகலையும் இணைத்து பதிவு அலுவலருக்கு ஒரு மனு அளிக்கவேண்டும். பதிவு அலுவலர் அட்டவணை I மற்றும் II ஐயும் ஆய்வு செய்து பிழைக்குறிப்பு அறிக்கையினை தயாரித்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பி ஆணை பெற்று ஆவண தொகுதியில் குறிப்பு சேர்த்து மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து பெற்ற ஆணையில்…. இந்த ஆவணம் தொடர்பாக 1 புத்தகம் தொகுதி ... பக்கம் .. ல் பிழைக்குறிப்பு … தேதியில் சேர்க்கப்பட்டது என எழுதி பதிவு அலுவலர் கையொப்பம் மற்றும் தேதியினை குறிப்பிட்டு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வையில் ஒட்ட வேண்டும். அட்டவணை I, II ல் பிழையாக இருந்தால் அவற்றுக்கும் பிழைக்குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். இந்த ஆவணம் தொடர்பாக அட்டவணை கணிணியில் உள்ளீடு செய்யப்பட்டிருப்பின் கணிணியிலும் திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். மாவட்டப் பதிவாளருக்கு அனுப்பும் அறிக்கையில் ஆவண தொகுதி, அட்டவணை I , அட்டவணை II, கணிணி ஆகியவற்றில் எங்கெங்கு திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும் என்பதை முழுமையாக தெரிவிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 07.10.2017)

கேள்வி: ஒரு உயில்ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதில் உள்ளே ஒரு சாட்சி மட்டுமே கையெத்து செய்துள்ளார். 2வது சாட்சி கையெழுத்து இல்லை. அதேபோல் இன்னாரென்று ரூபித்தவர்களில் ஒருவர் மட்டுமே கையொப்பம் செய்துள்ளார் . இந்த ஆவணம் அப்படியே இருக்கலாமா? அல்லது வேறு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: உயில் ஆவணம் உள்பட எந்த ஆவணமாக இருந்தாலும் இரண்டு சாட்சிகள் கையொப்பம் செய்திருந்தால்தான் அந்த ஆவணம் செல்லும். இக்குறைபாடு ஆவணம் தயாரித்தவரால் சரிபார்க்கப்படாததால் ஏற்பட்டதே. அதேபோன்று ஆவணப்பதிவின் போது ஆவண மேற்குறிப்பில் அடையாளம் காட்டிய சாட்சிகள் (இன்னாரென்று நிரூ பித்தவர்கள் என்றே ஏற்கனவே Rubber Stamp இருந்ததை நினைவு கூறலாம்) இருவர் கையொப்பம் தேவை. இக்குறைபாடு பதிவு அலுவலர் கவனிக்காததால் ஏற்பட்டது. இத் தகைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் ரத்து செய்து விட்டு புதிய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்வதே சிறப்பானதாகும்.(கோ.செல்வநாதன். 07.10.2018).

கேள்வி: ஒரே நேரத்தில் இரு ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டதில் டோக்கன் மாற்றி இணைக்கப்பட்டதால்ஆவணங்களை மாற்றி பதிவு செய்யப்பட்டதால் அட்டவணையில் தவறு நேர்ந்துள்ளதற்கு மா.ப வுக்கு அறிக்கை அனுப்பியதில், "ஆவணங்களை சரி பார்த்து பதிவு செய்திருக்க வேண்டும். டோக்கன் மாற்றி இணைக்கப்பட்டதால் ஏற்படும் பிழையினை அட்டவணையில் திருத்தம் செய்ய வழிவகை இல்லை" என மா.ப வால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. அட்டவணையில் ஏற்பட்ட பிழையினை எவ்வாறுசரிசெய்வது?

பதில்: பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த ஆவணதாரரோ (அ) சொத்தினை எழுதிப்பெற்றவர்களோ வில்லங்கசான்று பெற்று அதில் பிழை இருப்பதாகவும் , அட்டவணையில் உரிய திருத் தம் செய்யுமாறு கோரியும் மனு அளித்தால் அந்த மனுவின் நகலுடன் சார்பதிவாளர் அலுவலக கோப்பில் உள்ள அனைத்து கடிதங்களையும்,மா.ப வின் ஆணை நகலையும் இணைத்து து.ப.து.த வின் ஆணை கோரி மா.ப மூலம் உரிய வழியாக அனுப்பலாம். தேவையெனில் முன்நகல் ஒன்றினை து.ப.து.த வுக்கு அனுப்பலாம். பதிவு செய்தலிலோ , அட்டவணை யிடுவதிலோ குறைபாடுகளுக்கு பொறுப்பான நபர்கள் மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாமே தவிர பிழையாக அட்டவணையிடப்பட்டதை திருத்தம் மேற் கொள்ள வழிவகை இல்லை என தெரிவிக்கக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2021).

Exemption under section 88(1) of the Registration Act
(பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 88(1) ன் கீழ் விலக்குகள்)

கேள்வி: Superintendent of Post Offices க்கு பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 88(1) ன்கீழ் விலக்கு உண்டா?

பதில்: Superintendent of Post Offices க்கு பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 88(1) ன்கீழ் விலக்கு உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 28.08.2018).

Exemptions and Concessions under Stamp Act (முத்திரைத்தீர்வை விலக்குகள்)

கேள்வி: கூட்டுறவு சங்க கட்டிடத்தின் சொத்தை கூட்டுறவு சங்கத்திற்கே தலைவர் மற்றும் செயலாளர் அடமானம் வைக்கிறார்கள். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு கூடுதல் நிதிஆதாரம் பெறுவதற்காக (அ) ஏற்கனவே பெறப்பட்ட கடனுக்கு ஈடாக கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு சொந்தமான சொத்தை வேறு சங்கத்திற்கு அடமானம் வைக்கலாம். எழுதிப்பெறும் சங்கம் கூட்டுறவு சங்க சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டதாய் இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு சொந்தமான சொத்தை தலைவர் மற்றும் செயலாளர் அதே சங்கத்திற்கு அடமானம் வைப்பதாக இருந்தால் சங்க நிதியை கையாடல் செய்வதாக கருத வாய்ப்பு உள்ளதால் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து கூட்டுறவு துணைப்பதிவாளருக்கு (Deputy Registrar of Co-op Societies) எழுத்து மூலமாக அஞ்சல் மூலம் கடிதம் அனுப்பி தடையின்மைச்சான்றினை அஞ்சல் மூலம் பெற்ற பின் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2016).

கேள்வி: ஒரு நகராட்சி (அ) மாநகராட்சியால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரைய ஆவணத் திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டா?

பதில்:அரசுக்கு (அ) அரசு சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்தைப்பொறுத்துஅந்த ஆவண தன்மையைப்பொறுத்து இ.மு.ச பிரிவு 29ன்படி முத்திரைத்தீர்வை அரசால் செலுத்தப்பட வேண்டியதாயிருந்தால் இ.மு.ச பிரிவு 3ன்படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. ஆனால் முழு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அரசுக்கு (அ) மாநகராட் சிக்கு (அ) நகராட்சிக்கு (அ) பேரூராட்சிக்கு (அ) கிராம ஊராட்சிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப் படும் தானம் (அ) தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணமும் முழுமையாக விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/ என குறிப்பிடாமல் வழிகாட்டிப்படி சொத்தின் மதிப்பினை ஆவணத்தில் குறிப் பிட்டே பதிவு செய்யலாம். நகராட்சி (அ) மாநகராட்சியால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 18.03.2016).

கேள்வி: A என்பவர் தந்தை நிலையில் தனக்காகவும் தன்னுடைய இரு மைனர் மக்களுக்காக கார்டியன் நிலையிலும் ஒரு சொத்தை கிரையம் வாங்கியுள்ளார். தற் பொழுது மைனர்கள் மேஜரான நிலையில் தங்களுக்குரிய இரண்டு பங்கினை தந்தைக்கு ஏற்பாடு ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கிறார்கள். இவ்வாவணத்திற்கு கூட்டுரிமையாளர்கள் (Co-owners) என்ற முறையில் இரண்டு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் இரண்டு பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் தந்தையும் இரு மைனர் மகன்களும் சமமாக அடைய வேண்டும் என்ற வாசகம் பொதுவாக இருக்காது. அப்படி இருந்தாலும் ஒரே ஆவணத் தின் மூலம் உரிமை பெற்றவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் ஏற்பாடு (செட்டில்மெண்டு) ஆவணமாயிருந்தாலும் பொது அதிகார ஆவணமாயிருந்தாலும் ஒரே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 30.03.2016).

கேள்வி: ஒரு பள்ளிவாசலுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம் (அ) தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டா?

பதில்: ஒரு மசூதி (அ)பள்ளிவாசல் தமிழ்நாடு வக்ஃப் போர்டு கட்டுப்பாட்டில் உள்ளது என்பதற்கு அரசாணை இருந்தால் அந்த அரசாணை விபரத்தை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டு பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/என மதிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம் (அ) தானசெட் டில் மெண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஆவணத்துடன் அரசாணை நகலையும் சேர்த்து பதிவு செய்வது பதிவு அலுவலருக்கு பாதுகாப்பானது. அவ்வாறு அரசாணை இல்லையெனில் சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பின்மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும். தானசெட்டில்மெண்டுஎன்றால் குடும்பநபர் அல்லாத வருக்கு எனக்கொள்ள வேண்டும். இதில் விளைநில மதிப்பு உள்ள சொத்து எனில் அது எந்த காரணத்திற்காக/ பயன்பாட்டிற்காக அளிக்கப்படுகிறது என்பதையும் பரிசீலித்து விவசாய காரியம் அல்லாத பிற காரியங்களுக்குரியது எனில் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து அம்மதிப்பின்மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.03.2016

கேள்வி: மாவட்ட மத்திய கூட்டுறவு வங்கி எழுதிக்கொடுத்து தொடக்க வேளாண்மை கூட்டுறவு கடன் சங்கம் கிரையம் பெறும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டா?

பதில்: தமிழ்நாடு கூட்டுறவு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஒரு கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு அச்சங்கத்தின் உறுப்பினரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் அடமான ஆவணமானாலும் (அல்லது) தொடக்க வேளாண்மை கூட்டுறவு சங்கம் எழுதிக் கொடுக் கும் ஆவணமானாலும் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. பதிவுக் கட்டணம் விலக்கு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 22.04.2016).

கேள்வி: SIDCO எழுதிக் கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தில் சொத்தின் மதிப்பு ரூ 21,000/ என குறிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டின்படி சொத்தின் மதிப்பு ரூ 8,50,000/என உள்ளது. ஆவணதாரரால் மேற்கண்டவாறே விதி3(1) அறிக்கையும் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு 50% முத்திரைத்தீர்வையும் வழிகாட்டிப்படியான மதிப் புக்கு பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. வசூலித்தது சரியா?

பதில்: SIDCO ஒரு சிறு தொழில் நிறுவனத்திற்கு ஒரு இடத்தை (மனை மற்றும் கட்டி டத்தை) ஒதுக்கீடு செய்து ஒரு தொகையினை நிர்ணயம் செய்து ஆவணம் எழுதிக்

கொடுத்துள்ளது. இந்த சொத்தை கிரையம் பெறும் நிறுவனம் தொழில் சம்மந்தமாக வங்கிகள் , நிதி நிறுவனங்களில் கடன் பெற சொத்தை ஈடு வைப்பது தவிர கிரையம் / குத்தகை/ மாற்றம் போன்ற எவ்வித நடவடிக்கையும் முன் அனுமதி பெறாமல் மேற் கொள்ளக் கூடாது என நிபந்தனையுடன் கிரையம் கொடுத்துள்ளது. அரசாணை பலவகை எண் 1/வ.வரி & பதிவு (J1)துறை நாள் 6.1.2009 படி SIDCO எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவ ணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தில் 50% சலுகை அளிக்கப்பட் டுள்ளது. அரசாணை பலவகை எண் 72/வ.வரி & பதிவு (J1)துறை நாள் 21.06.2013 ன் படி அரசுத்துறை, தமிழ்நாட்டில் உள்ள உள்ளாட்சித்துறை, சென்னை மாநகர வளர்ச்சி குழுமம் , த.நா வீட்டு வசதி வாரியம் , த.நா குடிசை மாற்று வாரியம் , SIDCO, த.நா தொழில் வளர்ச்சி கழகம் , TIIC, Electronics Corporation of Tamil Nadu எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களில் குறிப்பிடப்படும் மதிப்பைவிட வழிகாட்டிமதிப்பு அதிகமாக இருந்தாலும் ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்ட மதிப்பு (Value set forth in the instrument) முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என உள்ளது. எனவே ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்ட மதிப்புக்கு 50% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்ய லாம். வழிகாட்டி மதிப்பினையே விதி 3(1) அறிக்கையில் குறிக்கப்பட்டு இருப்பின் அம்மதிப்புக்கு 50% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 12.07.2016).

கேள்வி: திண்டுக்கல் கூட்டுறவு வீடுகட்டும் சங்கம் லிமிடெட் நிறுவனத்திற்காக அதன் தலைவரால் Pandiyan Nagar Co-op Store Ltd, Dindigul க்கு ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படுகிறது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு கிரையம் கொடுப்பவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக் கும் தேதிக்கு முன் தொடர்ந்து இரு ஆண்டுகள் உறுப்பினராக இருந்தால் G.O. No 2179/ Co-op Dept dated 29.6.1966 (Stamp Manual 1978 th Edition Page 477) ன்படி முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு உண்டு. ஆவணத்தில் தெரிவித்துள்ள மதிப்பு சரியே என முடிவானால் அந்த மதிப்பிற்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.08.2016).

கேள்வி: ரூ 25,000/க்கு குறைவாக மதிப்புள்ள நத்தம் காலிமனை கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை தேவையா?

பதில்: 05.07.2012 முதல் ரூ 25,000/ வரை சந்தை மதிப்பு உள்ள அசையாச்சொத்துக் களைப் பொறுத்து எழுதப்படும் கிரய ஆவணங்களுக்கு அரசாணை எண் 93 வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே1)துறை நாள் 04.07.2012 படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்ட ணம் விலக்கு உண்டு. எனவே வழிகாட்டிப்படி சொத்தின் மதிப்பு ரூ 25,000/க்குள் இருந்து ஆவணதாரர் ஒரு குறிப்பிட்ட தொகைக்குரிய முத்திரைத்தாட்களை வாங்கிக் கொடுத்து ஆவணம் தயாரிக்க கேட்டுக்கொண்டாலும் மீதி தேவையான தொகைக்கு மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான விண்ணப்பத்தை ஆவணம் தயாரிப்பவர் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. அவ்வாறு மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான மனுவுடன் ரொக்கமோ (அ) வங்கி யில் Online/ offline மூலமாக செலுத்தப்பட்ட ரசீதோ தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் அவற் றைப் பெற்றுக் கொளள்ளாமல் பதிவுக்கட்டணம் நீங்கலாக இதர கட்டணங்களை மட்டும் வசூலித்துக்கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஏ கணக்கில் இவ்வாவணத் திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் விலக்கு பற்றி அரசாணை விபரத் துடன் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். இந்த ஆவணத்திற்கு மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்யக் கூடாது. ஆவணம் ரூ 25,000/க்குட்பட்ட மதிப்பிருந்து தேவையான முழு முத்திரைத்

தீர்வையில் எழுதப்பட்டிருந்தாலும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கக்கூடாது. ஆனால் மிகு வரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 14.10.2016).

கேள்வி: இந்திய குடியரசுத் தலைவர் பெயரில் எழுதித்தரப்படும் அஞ்லக (Post Office) குத்தகை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29ன்படி எழுதிப்பெறுபவர் Lessee முத்திரைத் தீர்வை செலுத்துவதற்கு கடமைப்பட்டவர் ஆவார். மு.ச பிரிவு 3ன்படி அரசால் (அ) அரச சார்பாக (அ) அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29ன் படி அரசு முத்திரைத் தீர்வை செலுத்தப்பட வேண்டியதாயுள்ள ஆவணமாயின் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. ஆனால் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 08.11.2016 & 16.02.2018).).

கேள்வி: Dr. MGR Medical University ல் பணிபுரியும் ஒருவர் வீடுகட்டும் கடன் பெற Registrar of Dr. MGR Medical University க்கு அடமானக்கடன் பத்திரம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண விலக்கு உண்டா? தமிழக ஆளுநருக்கு என்று எழுதினால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண விலக்கு அளிக்கலாமா?

பதில்: ஊழியர் தமிழ்நாடு அரசு ஊழியராக இருந்தால்தான் தமிழக ஆளுநருக்கு என்று எழுத முடியும். இவர் தமிழ்நாடு அரசு ஊழியர் என்பதற்கு ஆதாரம் (அ)இந்த மருத்துவ பல்கலைக் கழக ஊழியர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் வீடுகட்டும் அடமானக்கடன் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்ட அரசாணை இருந்தால் விலக்கு அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 22.06.2017).

கேள்வி: அரசு ஊழியர் ஒருவர் வீடுகட்டும் கடனுக்காக பாரத ஸ்டேட் வங்கிக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் அடமான ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 27.06.2017).

கேள்வி: கல்வி அறக்கட்டளை தொடர்ந்து நடத்த முடியாத காரணத்தால் அதே நோக்கமுடைய வேறு கல்வி அறக்கட்டளைக்கு சொத்தை மாற்றம் செய்யலாமா? தொகை விபரம் எப்படி காண்பிப்பது? சொத்தை மாற்றம் செய்ய அறக்கட்டளை ஆவணத்தில் விதி உள்ளது. முத்திரைத்தீர்வை சலுகை உண்டா?

பதில்: தொடர்ந்து செயல்பட முடியாத அறக்கட்டளையின் (டிரஸ்ட்) சொத்தை வேறு அறக்கட்டளைக்கு தானமாக (Gift) வோ அல்லது செட்டில்மெண்டாகவோ அளிக்கலாம். எழுதிப் பெறும் டிரஸ்ட்டுக்கு வருமான வரிச்சட்டம் பிரிவு 80(g)ன் கீழான சான்று இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வையில் 50% சலுகை அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.10.2017).

கேள்வி: இராணுவத்தில் பணிபுரியும் ஒருவர் தேசிய வங்கியில் வீடு கட்ட கடன் பெறுவதற்காக முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டா?

பதில்: இராணுவத்தில் பணிபுரியும் ஒருவர் தேசிய வங்கியில் வீடு கட்ட கடன் பெறுவதற்காக முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு ஏதும் இல்லை. மத்திய மாநில அரசு ஊழியர்கள் வீடு கட்டும் முன்பணம் பெற அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அடமானஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டு. கூட்டுறவு சங்கங்கள் மற்றும் கூட்டுறவு வங்கிகளில் உறுப்பினராக உள்ளவர் கடன்

பெறுவதற்காக எழுதிக்கொடுக்கும் அடமானஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மட்டும் விலக்கு உண்டு. ஆனால் மத்திய மாநில அரசு ஊழியர்கள் வீடு கட்ட கடன் பெற வங்கி களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களுக்கு சலுகை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வ நாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: ஒரு கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு சொந்தமான நிலத்தை அந்த சங்கத்தின் உறுப் பினருக்கு மேற்படி சங்கத்தின் செயலர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஏலக்கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: Instrument executed by or on behalf of any such society or by an officer or member thereof of such society and relating to the business of such society என அரசாணை எண் 2179 கூட்டுறவுத் துறை நாள் 29.6.1966 ல் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. (Stamp Manual 1978 th Edition Page 477).ஒரு உறுப்பினர் பெற்ற கடனை பைசல் செய்யாத காரணத்தால் அவரது சொத்தை கைப்பற்றி தற்போது வேறு ஒருவருக்கு ஏலக்கிரைய மாக எழுதிக் கொடுப்பதாக இருக்கும். எனவே சங்க நடவடிக்கை தொடர்பாக சங்கத்தின் செயலாளர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. (கோ. செல்வநாதன் 18.12.2017).

கேள்வி: தமிழ்நாடு அரசு போக்குவரத்துக்கழக கூட்டுறவு வீட்டு வசதி சங்கத்தால் அதன் உறுப்பினருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் (முத்திரைத் தீர்வை விலக்களிக்கட்டது) சொத்து விபரத்தில் உள்ள பிழையினை திருத்தம் செய்ய எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: அரசாணை 2179 Co-operation Dept நாள்29.6.1966 ல் (Stamp Manual 1978 th Edition Page 477) " Instrument executed by or on behalf of any such Society or by an officer or member thereof and relating to the business of such Society" என உள்ளது. எனவே கூட்டுறவு சங் கத்தின் சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கும் (பிழை திருத்தல்) ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. முந்தைய ஆவணத்தில் உள்ள பிழை என்னவென்று தெரிவிக்கப்பட வில்லை. பிழைதிருத்தல்ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 40756/ N1/2014 நாள் 03.09.2014ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளபடி (இவ்வாவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என்பதாக நினைத்துக்கொண்டு) சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமா (அ) மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணமா என்பதை முடிவு செய்து மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணம் எனில் தற்போதைய மதிப்புக்கு 4% விகிதம் பதிவுக்கட்ட ணத்தில் ஏற்கனவே வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணம் போக வித்தியாச பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்க வேண்டும். மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணமாயிருந்தாலும் மதிப்பு வித்தியாசம் இல்லாமலிருந்தாலும் மேற்கண்டவாறே வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாயிருந்தால் பதிவுக் கட்டணம் ரூ10/ போதுமா (அ)வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா என தெளிவுரை பெற்று அதன்படி செயல்படுவது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 04.01.2018).

கேள்வி: ரூ 25,000/ க்கும் குறைவாக மதிப்புடைய கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு விவசாய நிலத்திற்கு மட்டுமே பொருந்துமா?

பதில்: 05.07.2012 முதல் ரூ25,000/ வரை சந்தை மதிப்புள்ள அசையாச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து எழுதப்படும் கிரைய ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் விலக்கு அளித்து அரசாணை எண் 93 வ.வரி மற்றும் பதிவுத்(ஜே1)துறை நாள் 04.07.2012ல் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆணையிலும் இதற்கு முந்தைய (இது

போன்று முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்களித்த) ஆணைகளிலும் அசையாச்சொத்தைப் பொறுத்த கிரைய ஆவணத்தைப் பொறுத்த மட்டில்தான் என உள்ளதே தவிர விவசாய நிலம், வீட்டு மனை, ஏழை, பணக்காரன், ஆண், பெண்என்று பாகுபடுத்தப்படவில்லை. எனவே மனையிடம் கிரையத்திற்கும் பொருந்தும். ஒரே நபர் ரூ25,000/வரையிலான கிரைய ஆவணங்களை வெவ்வேறு நாட்களில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் ஏற்கனவே இவர் சலுகையை அனுபவித்துள்ளார் என மறுக்க முடியாது. அதே போன்று ஒரே நாளில் ரூ 25,000/ க்கும் மேற்பட்ட மதிப்புடைய சொத்தை A என்பவர் B என்பவரிடம் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்தை முதலிலும் ரூ 25,000/ க்கும் குறைவான மதிப்புடைய சொத்தை C என்பவரிடம் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்தை இரண்டாவதாகவும் தாக்கல் செய்தாலும்கூட இரண்டாவது ஆவணம் ரூ 25,000/ க்கும் குறைவான மதிப்புடையதால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு வழங்க வேண்டும். எனினும் ரூ 25,000/ க்கும் குறைவாக மதிப்பிட்டு விவசாய நிலமாக உள்ள சொத்து சம்மந்தப்பட்ட ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் குறைந்த அளவு பரப்பளவாக இருக்கும் என்பதால் கண்டிப்பாக புலத்தணிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். இப்பொழுது அங்கீகாரமில்லாததும் ஏற்கனவே கிரையம் செய்யப்படாத மனையை பதிவு செய்ய இயலாது என்பதால் புல வரைபடம், அடங்கல் முதலியன பெற்று, ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து இடத்தை பார்வையிட்டு விவசாய நிலமாக இருந்தாலும் வழிகாட்டியில் உள்ள வகைப்பாட்டிற்கு மாறாக கூடுதல் மதிப்புடைய வகைப்பாட்டைச் சேர்ந்ததாய் இருந்தால் மொத்த மதிப்பிற்கும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். சொத்து மனையிடமாக இருந்தால் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்கவேண்டும். (புலத்தணிக்கை கோப்பு முழுமையான அளவில் இருக்க வேண்டும்). (கோ.செல்வநாதன் 30.01.2018).

கேள்வி:ரூ25,000/ க்குள் மதிப்புடைய ஆவணத்தில் 0.20 செண்டுக்குகுறைவானஇடத்தை கிரையம் பெறும் ஆவணத்தின் நான்கெல்லையில் எழுதிவாங்குபவர் நிலத்திற்கு (தெ) என உள்ளதாலும் எழுதி வாங்குபவர் பெயரில் முன் ஆவணப்படி 1.61ஏக்கர் விளை நிலம் உள்ளதாலும் ஆவணத்தில் ரூ 500/ முத்திரைத்தாள் உள்ளதாலும் இவ்வாவணத்திற்கு G.O.93 ல் பத்தி 2 ல் that in order to protect to poor people from the increase in the guideline values என வாசகம் உள்ளதால் வழிகாட்டி மதிப்பு உயர்விலிருந்து வறுமைக் கோட்டிற்கு கீழ் உள்ள ஏழை மக்களுக்கு மட்டுமே விலக்கு அளிக்க வேண்டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது.

கேள்வி 1: ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும்போது முழு முத்திரைத்தீர்வையுடனோ (அ) பகுதி முத்திரைத்தீர்வையுடனோ தாக்கல் செய்யப்பட்டால் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

கேள்வி 2: பெயரளவு முத்திரைத்தீர்வையோ (அ) முத்திரைத்தாள் இல்லாமலோ தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்திற்கு ஆவணதாரரால் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டால் முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்கப்பட வேண்டுமா?

கேள்வி 3: ரூ 25,000/ மதிப்புடைய கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் தற்போது எழுதப்படும் பிழை திருத்தல் ஆவணத்திற்கு விலக்கு அளிக்கலாமா?

பதில்: அரசாணை எண் 93ல் உள்ள Notification ஐ பார்த்தால் முந்தைய அரசாணை அறிவிக்கையில் ரூ 5,000/ என்பதற்குப்பதில் ரூ 25,000/ என திருத்திக் கொள்ள வேண்டுமென இருக்கும். ரூ5,000/க்குமுன் ரூ3,000/ என இருந்தது. எந்தஅறிவிக்கையிலும் ஏழைகளுக்கு சலுகை அளிப்பதாக குறிப்பிடப்படவில்லை. அப்படி ஏழைகளுக்கு மட்டும் சலுகை அளிக்க வேண்டுமெனில் எழைகள் என்பதற்கு அளவுகோல் ஏதேனும் அர

சாணையில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா? ஆவணம் பகுதி முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டுள் ளது என்ற காரணத்திற்காக அரசாணையின்படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் சலுகை பொருந்தாது என தணிக்கை குறிப்புரை எழுதுவது முறையன்று. அரசின் கொள்கை முடிவுக்கு எதிரான செயல்பாடு எனக்கருதவேண்டி வந்து விடும்.
கேள்வி 1 க்கு பதில்: முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உள்ள ஆவணம் பகுதி முத்திரைத் தீர்வையிலோ (அ) முழு முத்திரைத்தீர்வையிலோ எழுதப்பட்டிருந்தால்பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவும் கூடாது. கேள்வி 2 க்கு பதில்: ஆவணதாரரால் பதிவுக்கட்டணம் செலுத் தப்பட்டாலும் ஏற்காமல் திருப்பிக் கொடுத்துவிட வேண்டும். அவ்வாறு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் முழு முத்திரைத்தீர்வையும் (அ) குறைவு முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். ஆவணம் முழு முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்பட்டிருந்தாலும் (அ) தேவைக் குரிய குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மு.ச. பிரிவு 41 ன் கீழ் வசூலித்தாலும் மிகுவரி ஒதுக் கீடு செய்ய வேண்டும். குறைந்த அளவு பரப்பு விவசாய நிலமாக எழுதப்பட்ட ஆவணம் ரூ 25,000/ மதிப்புக்கு மிகாமல் இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்காமல் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து இடத்தை பார்வையிட்டு வாங்குபவ ருக்கு அருகிலேயே நிலம் இல்லாமலிருந்தாலும் கூட ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து விவசாய நிலம் என உறுதிப்படுத்தக்கூடிய நிலையில் இருந்தால் தொகை ஏதும் வசூ லிக்காமல் ஆவணத்தை பதிவு செய்து திருப்பி அளிக்கலாம். இடம் விவசாய நில மாகவே இருந்த போதிலும் பாசன வசதி (அ) வேறு நிலையின் மூலம் வழிகாட்டியில் உள்ள வகைப்பாட்டுக்கு மாறாக இருந்து வேறு வகைப்பாடு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தால் ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து மதிப்பு ரூ 25,000/ க்கு மேற்படுமானால் முழு முத்திரைத் தீர்வை (குறைவு முத்திரைத்தீர்வை) மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பின் ஆவ ணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும். ஆவணம் விளைநிலமாக ரூ 25,000/ க்கும் குறைவான மதிப்பிட்டு (வழிகாட்டி மதிப்புக்கும் குறைவின்றி) எழுதப்பட்டு இடப்பார்வையின்போது அது மனையிடம் (அ) மனையிடமாகவே பயன்படுத்த வாய்ப்பு உள்ளது எனில் ஆவணப் பதிவை நிராகரித்து விடலாம். கேள்வி 3க்கு பதில்: ஏற்கனவே முழு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண விலக்குடன் பதிவு செய்யப்பட்டு திரும்ப அளிக்கப்பட்ட ஆவ ணத்தின் சொத்து விபரத்தில் பிழை இருந்தால் (சர்வே எண் ணில் பிழைஎனில் சரியான சர்வே எண் எழுதிக்கொடுத்தவருக்கு சொந்தம் என்பதற்கு ஆதாரம் தேவை) பிழை திருத்தல் ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தல் என்றால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்களித்தே பதிவு செய்யலாம். மு.ச. பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழை திருத்தல் ஆவணம் என முடிவாகும் நிலையில் சரியான சொத்தின் மதிப்பு ரூ 25,000/ க்கு மேற்படுமானால் முழு முத்திரைத்தீர்வை (குறைவு முத்திரைத்தீர்வை) மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்த பின்னரே ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 01.02.2018).

கேள்வி: கலைக்கப்பட்ட ஒரு கூட்டுறவு சங்கத்தின் சொத்து சங்கத்தின் சார்பாக Liquidator எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டண விலக்கு உண்டா?

பதில்: கூட்டுறவு சங்கம் நடைமுறையில் இருக்கும்போது தான் சங்க உறுப்பினர்களின் நலனுக்காகவே (அதாவது உறுப்பினர் சங்கத்திற்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அடமான ஆவண மாயிருந்தாலும், சங்கத்தின் சார்பில் உறுப்பினருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணமா யிருந்தாலும் முத்திரைத்தீர்வை உறுப்பினர் செலுத்த கடமைப்பட்டவர் என்பதால்) முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. கலைக்கப்பட்ட சங்கத்தின் சொத்தை கிரையம் பெறுபவர் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை செலுத்தியே ஆக வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 10.02.2018).

கேள்வி: விவசாய காரியத்திற்கான அடமான ஆவணம். உரிமை ஆவணங்கள் வைப்பு செய்யப்படாதது. முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: உரிமை ஆவணத்தை வைப்பு செய்யாமல் வங்கியில் விவசாய காரியத்திற்கு கடன் பெற்று அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் (L.D Bank, Co-op Bank தவிர்த்து) முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 13.05.2018).

கேள்வி: திருச்சி மத்திய கூட்டுறவு வங்கிக்கு தாப்பாய் கிராம கூட்டுறவு தொடக்க வேளாண் வங்கி சொத்தை ஈடு வைத்து கடன் பெறுகிறது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: திருச்சி மத்திய கூட்டுறவு வங்கியில் தாப்பாய் கிராம கூட்டுறவு தொடக்க வேளாண் வங்கி உறுப்பினராக உள்ளமைக்கு அங்கத்தினர் எண் அடமான ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டிருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.08.2018).

கேள்வி: தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியம் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தமிழ்நாடு வீட்டுவசதி வாரிய ஒதுக்கீடுகள் தொடர்பான கிரைய ஆவணங்கள்- தமிழ்நாடு வீட்டு வசதி வாரியத்தால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட அடி மனை விலைக்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை விதித்து வேறு குறையின்றி இருப்பின் ஆவணங்களை பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாம் என ப.து.த எண்47011/சி2/2004 நாள் 30.11.2004ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 15.11.2018).

கேள்வி: சார்பதிவகத்தில் வசூலிக்கப்படும் தொகைக்கு கொடுக்கப்படும் ரசீதில் Revenue Stamp ஒட்டி கொடுக்குமாறு ஒருவர் கோருகிறார். இதற்கு வழிவகை உண்டா?

பதில்: அரசு அலுவலகத்தில் வசூலிக்கப்படும் தொகைக்கு அரசு சார்பாகவே கையொப்ப மிட்டு ரசீது வழங்கப்படுகிறது. ரசீது ஆவணத்திற்கு எழுதிக் கொடுப்பவரே மு.ச பிரிவு 29ன் படி முத்திரைத்தீர்வை செலுத்துதற்கு உரியவர். அரசு சார்பில் (அ) அரசுக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு29ன் படி முத்திரைத்தீர்வை அரசே செலுத்து தற்கு உரிய ஆவண வகை என்றால் மு.ச பிரிவு 3ன்படி விலக்கு உண்டு. இவ்விபரத்தை தெரிவித்து ரசீதில் Revenue Stamp ஒட்டித்தர முடியாது என தெரிவிக்கவும். (கோ.செல்வ நாதன். 06.12.2018).

கேள்வி: Non Judicial Stamp சார்பான முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 3 Revenue Stamp க்கும் பொருந்துமா?

பதில்: இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 3ல் Non Judicial Stamp க்கு மட்டும் என குறிப் பிடப்படவில்லை. Schedule I ல் குறிப்பிடப்பட்ட விலக்குகள் தவிர என்றுதான் உள்ளது. Schedule I ல் கூறு 53ல் ரசீது ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. பொதுவாக Stamp duty என்று தான் இருக்குமே தவிர Stamp paper என்றில்லை என்பதை யும் நினைவில் கொள்ளலாம். எனவே Revenue Stamp க்கும் மு.ச பிரிவு 3 பொருந்தும். (கோ.செல்வநாதன். 07.12.2018).

கேள்வி: வக்ஃப் போர்டுக்கு வக்ஃப் ஆவணம் என எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத் திற்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/ எனக்கொள்ளலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு வக்ஃப் போர்டுக்கு (அ) வக்ஃப் போர்டின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள மஸ்ஜித் (அ) பள்ளிவாசல் (அ) உருது பாடசாலை போன்ற நிறுவனத்துக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் தானம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு G.O Ms No 903/C.T& R.E Dept dt 4.8.86 ன் படி பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/ எனக்கொண்டு ரூ 7/ முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் ரூ 4/ பதிவுக்கட்டணத்துடன் பதிவு செய்யலாம். இவ்வாறு ஒரு ஊரில் உள்ள முகம்மதிய நிறுவனம் வக்ஃப் போர்டின் கட்டுப்பாட்டில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது என்பதற்கான அரசாணை நகல் ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு அரசாணை இல்லையென்றால் சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு (பயன்பாட்டு தன்மைக்கு ஏற்ப மனை மதிப்புக்கு) 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும் . (கோ.செல்வநாதன். 02.01.2019).

கேள்வி: ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் சிப்காட் நிறுவனத்தால் எழுதிக் கொடுக்கப்படுவதால் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை வழங்கலாமா? அசல் குத்தகை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை 50% சலுகை வழங்கப்பட்டுள்ளது.

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை புதிய குத்தகை என்று வகைப்படுத்தும்போது இவ்வாவணத்திற்கும் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 25.10.2019).

கேள்வி: சிப்காட் நிறுவனத்தால் ஒரு கம்பெனிக்கு ஒரு முறை எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு மட்டுமே சலுகை வழங்கப்படுகிறது. இந்நிலையில் ஆவணம் தொடர்பான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கும் சலுகை வழங்கலாமா?

பதில்: ஒரு கம்பெனிக்கு ஒரு முறைதான் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை அளிக்க வேண்டும் என ஆணை இருப்பதாக தெரியவில்லை. எனினும் முதன்மை ஆவணத்திற்கு பிழை திருத்தல் எழுதப்படுவதால் சலுகை அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.11.2019).

கேள்வி: ஒரு அரசு அலுவலக கட்டிடம் கட்ட தானமாக கொடுக்கப்பட்ட இடத்தை திரும்ப அவர்களுக்கே எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: ஆவணத்தின் தன்மையைப் பொறுத்து முத்திரைத்தீர்வையினை மு.ச பிரிவு29 ன் படி அரசு செலுத்த வேண்டியதாயிருந்தால் மு.ச பிரிவு3 ன் படி விலக்கு அளிக்கலாம். ஆவணம் எழுதிப்பெறுபவரே முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டியவராயிருந்தால் விதிவிலக்கு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 17.02.2021).

கேள்வி: விவசாய காரியத்திற்கு விவசாய சொத்து அல்லாத இதர சொத்துக்களை வங்கிக்கு D.O.T எழுதிக்கொடுக்கும்போது முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு பொருந்துமா?

பதில்: அரசாணை எண்73 ல் விவசாயி வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் D.O.T ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அரசு கடிதத்தில் விவசாயி என்பதற்கு வழங்கப்பட்ட தெளிவுரையின்படி ஒரு துண்டு நிலம் பயிர் விளையக்கூடிய தாய் சொந்தமானதாகவோ (அ) பராமரிப்பராகவோ இருத்தல் வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே விவாய நிலம் அல்லாத சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து கடன் பெறுபவர் விவசாயி என்பதற்கான அடையாள அட்டை (அ) வைப்பு செய்யப்படாத விளைநிலம் சொந்தமாகவோ (அ) குத்தகை மூலமாகவோ உரிமை உடையவர் என்பதற்கான ஆவண நகலை பெற்று ஒரு கோப்பாக வைத்துக் கொண்டு பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 25.03.2021).

கேள்வி: தாழ்த்தப்பட்ட வகுப்பினருக்கு அடமானக்கடன் வழங்கும்போது பதிவுக்கட்ட ணம் விலக்கு அளிக்க அரசாணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: அடமான ஆவணம் பதிவு செய்ய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் வகுப்பின் (ஜாதி) அடிப்படையில் போது பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு அளிக்க ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 30.04.2021).

கேள்வி:ஏற்கனவே தாட்கோ மூலம் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்திற்கு முத்தி ரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. அந்த கிரைய ஆவ ணத்திற்கு எழுதும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கும் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணமும் விலக்கு அளிக்கலாமா?

பதில்:பொதுவாக முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு/சலுகை அளிக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் ஏற்பட்ட பிழையினை திருத்தம் செய்யும் ஆவணத்திற்கு விலக்கு/சலுகை உள்ளது என்றாலும் தாட்கோ மூலம் ஆதிதிராவிடர் குடும்பத்தைச்சேர்ந்த பெண்கள் பெயரில் கிரையம் வாங்கும் ஆவணத்திற்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்ட ணம் விலக்கு என்பது ஒரு குடும்பத்திற்கு ஒரு முறை மட்டுமே வழங்கப்படவேண்டும் என்பதால் , இம்மாதிரியான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு விலக்கு அளிக்கலாமா என்பது குறித்து ப.து.த விடம் தான் தெளிவுரை கோரவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 20.06.2021).

கேள்வி: ஒரு மனைப்பிரிவில் உள்ள சாலையினை நகராட்சிக்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/எனக்குறிப்பிட்டு எழுதப்படும் ஆவணத்தில் தமிழக ஆளுநருக்காக என்று எழுதி னால் சரியா ?

பதில்: முதலில் அரசுக்கு (அ) அரசு சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணங்களைத் தவிர மீதி ஆவணங்களுக்கு தனி அரசாணை பிறப்பித்தே முத்திரைத்தீர்வை/ பதிவுக் கட்டணம் விலக்கு அளிக்கப்பட்டது. இதற்கு ஆதாரமாக அரசால் அச்சிட்டு வழங்கப்பட்ட முத்திரைச்சட்ட புத்தகத்தில் முத்திரைத்தீர்வை குறித்தும், அரசால் அச்சிட்டு வழங்கப் பட்ட பதிவுச்சட்ட புத்தகத்தில் Table of Fees என்ற தலைப்பில் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு குறித்தும் உள்ளதை காணலாம். அரசுக்கு (அ) அரசு சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவ ணங்களுக்கு முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 29ன்படி முத்திரைத்தீர்வையினை அரசே செலுத் தக் கடமைப்பட்டுள்ள ஆவண வகையினைச் சார்ந்ததாய் இருந்தால் முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 3ன்படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கலாம். அரசுக்கு (அ) மாநகராட்சி, நக ராட்சி, பேரூராட்சி, ஊராட்சி (ஊராட்சி ஒன்றியம்) போன்ற உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு பொது உபயோகத்திற்காக தனி நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம் (gift), செட்டில் மெண்ட்(Settlement)ஆவணங்களுக்கு முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 29ன்படி ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவரே முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தவேண்டும் என்றநிலையில் பொது உபயோகத் திற்காக எழுதி வாங்கப்படும் ஆவணங்களுக்கு மாவட்ட ஆட்சியர், பதிவுத் துறைத்தலை வர் பரிந்துரைகளுக்குப்பின் தனி அரசாணை பிறப்பிக்க அதிக காலம் ஏற்பட்டது. மேலும் அரசுக்கோ (அ) உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கோ எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஆவணங்களுக்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளித்து அரசாணை பெற்றிருந்தாலும் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மதிப்பு ரூ 50,000/க்கு மேற்பட்டிருந்தால் வருமானவரி நிலுவை இல்லை என்ற சான்றினை (Income Tax Certificate) வருமான வரித்துறையிடமிருந்து ஆவணதாரர் பெற்று ஆவணத்துடன் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்ற நிலை இருந்தது. ஒருவர் பொது உபயோகத்திற்காக இலவசமாக சொத்தைக் கொடுப்பதே அரிதான விஷயம் என்பதால் தனி அரசாணை பெறவும், வருமானவரி நிலுவையில்லாச் சான்றினை

பெறவும் ஏற்படும் காலதாமதத்தை தவிர்க்கவே பொது உபயோகத்திற்காக அரசுக்கோ (அ) உள்ளாட்சி அமைப்புகளான மாநகராட்சி/ நகராட்சி/ பேரூராட்சி/ ஊராட்சி (ஊராட்சி ஒன்றியத்துக்கு) எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம் (gift)/ செட்டில்மெண்ட்(Settlement) ஆவணங்களுக்கு சந்தை மதிப்பு ரூ 100/ என பெயரளவாக (Nominal value) ஆகக் கொண்டு அப்போதிருந்த முத்திரைக்கட்டண விகிதப்படி ரூ13/ (அ) ரூ 12/ முத்திரைத் தீர்வையும், ரூ 2/ பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்க அரசாணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. பின்னர் இத்தகைய ஆவணங்கள் மூலம் வருவாய் அதிகஅளவில் இல்லையென்பதால் முத்திரைக்கட்டண விலக்கு அளிக்கப்பட்டது . அதன்பின் பதிவுக்கட்டணமும் விலக்கு அளிக்கப்பட்டது. இப்பொழுது பொது உபயோகத்திற்காக எழுதிக்கொடுக்கப்படும் எவ்வகை ஆவணமாயிருந்தாலும் முத்திரைத்தீர்வையும், பதிவுக்கட்டணமும் முழுவதுமாக விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளதால் பெயரளவு மதிப்பு (Nominal value) ரூ 100/ என்று குறிப்பிட்டு எழுதுவதும், இவ்வாறு குறிப்பிட்டால்தான் பதிவு செய்ய முடியும் என்று பதிவு அலுவலர் அடம் பிடிப்பதும் , மாவட்டப்பதிவாளர் முதல் தணிக்கை/ஆய்வு அலுவலர்கள் நினைப்பதும் தவறு. எனவே வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பு இருந்தால் வழிகாட்டி மதிப்பினைக் குறிப்பிட்டு எழுதலாம். வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் நில மதிப்பு இருந்தால் அதைவிட அதிகமாக குறிப்பிட்டும் எழுதி பதிவு செய்யலாம். அரசு என்பதில் மத்திய அரசும், மாநிலஅரசும் உள்ளடங்கும். மத்திய அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக் கப்படும் ஆவணங்களில் இந்தியக்குடியரசுத்தலைவருக்கு (President of India)அவரின் பிரதிநிதியாக துறை அலுவலர் பதவிப்பெயரையும் (உதாரணமாகSuperin -tendent of Post offices) என்பதாகவும், மாநில அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும்போது தமிழக ஆளுநருக்கு (Governor of Tamil nadu) பிரதிநிதியாக மாவட்ட ஆட்சியர்/ பதிவுத்துறைத் தலைவர்/ பொதுப்பணித்துறை செயற்பொறியாளர்/முதன்மைக்கல்வி அலுவலர் போன்று பதவிப் பெயரையும் குறிப்பிட்டு எழுத வேண்டும். அட்டவணை செய்யும்போது அரசு (இந்தியா)/ அரசு (தமிழ்நாடு) என்றும் மேல்விபரத்தில் (Additions) அந்த துறையின் அலுவலரின் பதவிப்பெயரை குறிப்பிடவேண்டும். ஆவண மேற்குறிப்பிலும், ரேகைப்பதிவேட்டிலும் பதிவுச்சட்டம்பிரிவு 88(1)ன் கீழ் விலக்களிக்கப்படும் நபர் (ஆவணத்தில் கையெழுத்திட்டவராயிருந்தால்) பெயரையும் பதவியையும் குறிப்பிட வேண்டும். உள்ளாட்சித் துறைக்கு எழுதிக்கொடுக் கப்படும் ஆவணம் என்றால் சென்னை மாநகராட்சிக்கு அதன் பிரதிநிதியாக சென்னை மாநகராட்சி ஆணையர் என்றும், நகராட்சியாக இருந்தால் கடலூர் நகராட்சிக்கு அதன் ஆணையாளர் என்றும், பேரூராட்சி என்றால் காட்டுமன்னார்கோயில் பேரூராட்சிக்கு அதன் செயல் அலுவலருக்கு என்றும், ஊராட்சி ஒன்றியத்துக்கு என்றால் மைலம் ஊராட்சி ஒன்றியத்துக்கு அதன்பிரதிநிதியாக ஆணையாளர்/வட்டார வளர்ச்சி அலுவலர் என்றும், ஊராட்சியாக இருந்தால் புறங்கரை ஊராட்சிக்கு அதன்பிரதிநிதியாக ஊராட்சி மன்ற தலைவருக்கு என எழுத வேண்டும். இத்தகைய ஆவணங்களுக்கு அட்டவணை செய்யும்போது உள்ளாட்சி அமைப்பின் பெயரின் அடிப்படையிலேயே அட்டவணை இட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.07.2021).

Fees (கட்டணங்கள்)

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து (சொத்து சுவாதீனம் விடப்பட்டது) மற்றும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணங்கள் பதிவுக்கு வரும்போது சுவாதீனம் மீள்வதால் 1% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுகிறது. போக்கிய ஆவணங்களுக்கு ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்வதன் மூலமும் சுவாதீனம் மீளுமே. இதற்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் தேவை இல்லையா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து, குத்தகை ஒப்படை ஆவணங்களுக்கு வசூலிக்கப்பட வேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியலில் விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. அதே போன்று அடமானக்கடன் தொகை வரவுக்கான ரசீது ஆவணத்திற்கும் பதிவுக்கட்டணப் பட்டியலில்விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. Mortgage என்பது அடமானம்,போக்கியம் ஆகிய இரண் டையும் குறிக்கும். போக்கிய வரவுக்கான ரசீது ஆவணத்தில் தொகை பெற்றுக்கொள்ளப் பட்டது என்று மட்டுமே இருக்கும் என்பதால் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 20/ போதுமானது. போக்கிய சொத்தை திரும்ப ஒப்படை செய்வதாக ஆவண வாசகங்கள் இருந்தால் Recon -veyance of Mortgaged property என்ற Article படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 25.07.2015).

ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண வாசகத்தில் “எழுதிப்பெறுபவர் நிலத்தை சீர் திருத் தம் செய்ய வேண்டுமென்றோ (அ) வாடகைக்கு/ஆக்கிரமித்து இருப்பவரை காலி செய்து சொத்தை சுவாதீனம்பெற வேண்டியது என்றோ (அ) மனைகளாக பிரித்து கல் நட வேண் டும் என்றோ வாசகம் இருந்தால் உத்தேச கிரைய தொகை (intended sale amount) க்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 16.06.2016).

கேள்வி: ஒரு சொத்து ரூ 2 லட்சத்திற்கு (வழிகாட்டி மதிப்பும் அதுவே) உத்தேச கிரையத்தொகையாக முடிவு செய்து ரூ 1 லட்சம் முன்பணம் என குறிப்பிட்டு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படாததால் ரூ 1,000/பதிவுக் கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது கிரையம் கொடுப்பவர் முன்பணத் தொகையினை கழித்துக்கொண்டு மீதிதொகையான ரூ1லட்சம் பெற்றுக் கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பதால் கிரைய ஆவணத்திற்கு ரூ 1 லட்சத் திற்குத்தானே பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மதிப்பிற்கே பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும். கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட பதிவுக்கட்டணத்தை கழித்துக் கொள்ள எந்த ஆணையும் இல்லை. மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழை திருத் தல் ஆவணத்திற்கு அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையையும் அசல் ஆவ ணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட பதிவுக்கட்டணத்தையும் கழித்துக்கொள்ள ஆணை உள்ளது. அடமான (போக்கிய)தாரருக்கே கிரைய ஆவணத்தைப்பொறுத்து அசல் போக்கியம்/ அட மானம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் உள்ளபடி செலுத்தப்படவேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை யினை மட்டும் கழித்துக்கொள்ள மு.ச பிரிவு 24ல் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் பதிவுக்கட்டணத்திற்கு சலுகை இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 25.08.2016).

கேள்வி: கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை மற்றும் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில் மெண்டு ஆவணங்களுக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்று உள்ள நிலையில் ஒருவர் 1% வீதம் உள்ள பதிவுக்கட்டணத்திற்கான DD (அ) இணை யம் மூலம் செலுத்தியமைக்கான ரசீதுடன் அவணத்தை தாக்கல் செய்து மீதி பதிவுக் கட்டணத்தை பிறகு செலுத்துவதாகவும் ஆவணத்தை தற்போது நிலுவை வைக்குமாறும் கோரினால் அவரது கோரிக்கையை ஏற்கலாமா?

பதில்: கூடாது. பொதுவாக ஆவணத்தின் தன்மை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள மதிப்பிற்கு ஏற்ப பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் படி தேவையான பதிவுக்கட்டணத்துடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். தவறினால் ஆவணத்தை நிலுவையாக அனுமதித்து endorsement ல் ஆவணதாரர்களின் கையொப்பம் பெற்று பதிவு விதி 162 (XVI) பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 80ன்படி பதிவு மறுதளிக்க வேண்டும். ஆவணதாரர் விரும்பினால் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 72ன்கீழ் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்து முழு பதிவுக் கட்டணத்தை செலுத்த சம்மதிப்பதாக தெரிவிப்பதின்பேரில் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட்டால், முழு பதிவுக்கட்டணத்துடன் மீள தாக்கல் செய்யலாம். அதன்பின் முதலில் செலுத்திய பதிவுக்கட்டணத்தொகையினை சார்பதிவாளர் Refund செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.07.2017).

கேள்வி: 33% வழிகாட்டி மதிப்பு குறைப்பதற்கு முன் பதிவு செய்யப்பெற்ற கிரைய ஆவணம். கட்டிடம் சம்மந்தமான களப்பணி ஆணை AE இடமிருந்து தற்போது பெறப்பட்டுள்ளது. வித்தியாச மதிப்புக்கு பதிவுக்கட்டணம் 1% வீதம் வசூலிக்க வேண்டுமா? (அ) 4% வீதம் வசூலிக்க வேண்டுமா?.

பதில்: எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும் நாளில் (Date of presentation) உள்ளபடி வசூலிக்கத்தக்க பதிவுக்கட்டணமே வசூலிக்க வேண்டும். அதே போன்று குறைவு பதிவுக்கட;டணமும் அந்த ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் (Date of presentation) உள்ள விகிதப்படியே கணக்கிட வேண்டும். எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் ஆவணம் தாக்கலாகும் நாளில் (Date of presentation) உள்ளபடியான வழிகாட்டி மதிப்பினை கடைபிடிக்க வேண்டும். எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் அந்த ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாளில் (Date of execution) உள்ள படி முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 03.08.2017).

கேள்வி:கிரைய ஆவணத்தில் ஏற்கனவே பல தவணைகளில் பெற்றுக்கொண்ட கைமாறு தொகைகள் என வங்கி காசோலை எண்கள் விபரத்துடன் ஆவண வாசகத்தில் எழுதப்பட்டுள்ளதன் அடிப்படையில் மேற்கண்ட தொகைகளின் கூடுதலுக்கு பதிவு செய்யப்படாத உடன்படிக்கை ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டுமெனவும் அதனால் பதிவுக்கட்டண இழப்பு எனவும் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: தணிக்கை குறிப்புரைக்கு ஆதாரமாக பதிவுச்சட்டப்பிரிவு (அ) பதிவு விதி (அ) நிலை ஆணை (அ) பதிவுத்துறைத்தலைவரின் ஆணை ஏதும் குறிப்பிட்டிருக்க வாய்ப்பு இல்லை என நம்புகிறேன். ஏனெனில் ஒரு கிரைய ஆவணத்தின் கைமாறு தொகை பல தவணைகளில் பெறப்பட்டமைக்கு தனித்தனிகட்டணம் கணக்கிடவேண்டுமென்றோ (அ) பதிவாகாத உடன்படிக்கை மூலம் பெறப்பட்ட தொகைக்கு தனியாக பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டுமென்றோ ஆணை ஏதும் இல்லை. எனவே ஆதாரமற்ற குறிப்புரை என ஆரம்பித்து பதில் அளிக்கவும். கிரைய உடன்படிக்கை கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என்ற ஆணைக்குப்பின்னர் பதிவு செய்யப்படாத உடன்படிக்கையின் நிலை என்ன என்பதை முதலில் உணர வேண்டியது அவசியமாகும். பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 49 Effect of Reegistration. No documents required by Section 17 to be registered shall

(a) Affect any immovable property comprised there in or

(b). confer any power to adopt

(c). be received as evidence of any transaction affecting such property or conferring such power unless it has been registered என உள்ளது. பதிவு செய்ய வேண்டிய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்படவில்லைஎனில் அந்த உடன்படிக்கையினை ஆதாரமாக காண்பித்து உரிமை

கோர முடியாது என்பதுதானே இறுதி நிலை. கிரைய ஆவணத்திற்கு நிலை ஆணை 383(a)படி சொத்து மதிப்பின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். இதில் கைமாறு தொகைகள் பல தேதிகளில் பெறப்பட்டமைக்கு தனித்தனியாக கணக்கிட வேண்டும் என ஆணை இல்லை. ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் போது தான் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80). பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படாத உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு எதன் அடிப்படையில் வசூலிக்க முடியும். பதிவுக்கட்டணம் என்பது நாம் செய்யும் சேவை (Service)க்காக வசூலிக்கப் படுவதாகும். அதனால்தான் பதிவு அலுவலரால் மறுதளிக்கப்பட்ட ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிடுவதின் பேரில் மீண்டும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என்பதும் முதலில் வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணத்தை திருப்பி (Refund) அளிக்க வேண்டும் என உள்ளதையும் நினைவில் கொள்ளலாம். கட்டணம் வசூலித்து மேற்குறிப்பு முதலியன மேற்கொண்டு பதிவு செய்யாமல் மறுதளித்த ஆவணத்திற்கு வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணத்தையே திருப்பி அளிக்கும்போது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படாத ஆவணத்திற்காக நாம் எந்த வேலையும் செய்யாதபோது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என்பது ஏற்புடையதாக இல்லை என பதில் அளிக்கவும். (கோ.செல்வநாதன் 29.12.2017 & 11.08.2018).).

கேள்வி: சர்வே எண் 3ல் ஒரு நான்கெல்லைக்குள் 300 சதுரடி காலிமனையும், சர்வே எண் 4ல் ஒரு நான்கெல்லைக்குள் 700 சதுரடி காலிமனையும், சர்வே எண் 3ல் ஒரு நான்கெல்லைக்குள் 300 சதுரடி காலிமனையும் என குறிப்பிட்டு அளித்த பொதுத் தேடுதல் மனுவுக்கு 3 தேடுதல் கட்டணங்கள் செலுத்த வேண்டுமென்று கோரி வசூலித்தது சரியா?

பதில்: அரசாணை பலவகை எண் 90 வ.வரி & பதிவுத்(ஜே2)துறை நாள் 09.12.2014ன் படி 11.12.2014 முதல் நடைமுறைக்கு வரப்பெற்றுள்ள பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 13(2) தேடுதல் கட்டணம் குறித்த திருத்தத்தில் "ஒரு புல எண் சம்மந்தப்பட்ட எத்தனை பதிவுகள் அல்லது ஆவணங்கள் தொடர்பான பொதுத்தேடுதல் அல்லது ஆய்வு மேற்கொள்ள முதல் ஆண்டுக்கு ரூ30/எனவும் அடுத்த ஒவ்வொரு ஆண்டுக்கும் ரூ10/ எனவும் கட்டண விகிதம் திருத்தியமைக்கப்பெற்றுள்ளது. இதன்படி இரண்டு கட்டணங்கள் மட்டுமே வசூலிக்க வேண்டும். ஆனால் இன்னமும் பல அலுவலகங்களில் ஒரு சர்வே எண்ணில் வெவ்வேறு நான்கெல்லைக்குள் அடங்கிய ஒவ்வொரு மனைக்கும் ஒரு கட்டணம் என பழைய முறைப்படியே கட்டணம் வசூலித்து, ஜக்குபந்தி , ownership Tally ஆகின்ற பதிவுகளை மட்டுமே வில்லங்க சான்றில் சேர்த்து வழங்கும் நடைமுறை உள்ளது. மேற்கண்ட கட்டண திருத்தத்திற்கு முன் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 13(2)ல் "ஒன்று மற்றும் அதே சொத்தைப் பொறுத்து அல்லது ஒன்று மற்றும் அதே நபரைப் பொறுத்து" பொதுத்தேடுதலுக்கு என கட்டணம் நிர்ணயிக்கப்பட்டிருந்தது. "ஒன்று மற்றும் அதே சொத்து (One and the same property)" என்பது

(i). ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு சொந்தமான ஒரு புல எண் (அ) ஒரு வீடு.

(ii). ஒரு நபரால் (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் பொதுவாக அனுபவிக்கப்படும் ஒரே கிராமத்தில் உள்ள விவசாய நிலங்கள்.

(iii). ஒரு நிலம் (அ) ஒரு தோட்டம் மற்றும் அதிலுள்ள வீடும்.

(iv). ஒரே நான்கெல்லைக்குள் அமைந்துள்ள கட்டிடங்கள் மற்றும் வீடுகள்.

ஆகியவற்றைக் குறிக்கும் என பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு13(2)ன் கீழான குறிப்பிலும் நிலை ஆணை எண் 974(a)லும் உள்ளது. தனித்தனி நான்கெல்லைகளில் உள்ள வீட்டு மனைகள் தனித்தனி சொத்துக்களாக கருதப்பட வேண்டும் என நிலை ஆணை எண் 974(b) ல் உள்ளது. ஒரு புல எண்ணுக்கு ஒரு கட்டணம் என வந்த பிறகு ஒரே

சர்வே எண்ணில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட மனைகளை குறிப்பிட்டு விண்ணப்பித்தாலும் ஒரு கட்டணம்தான் வசூலிக்க வேண்டும். ஒரு சர்வே எண்ணில் ஒரு நான்கெல்லைக் குள் அடங்கிய ஒரு மனையை மட்டும் குறிப்பிட்டு விண்ணப்பித்தால் அந்த சர்வே எண்ணில் தேடுதல் காலத்திற்குள் பதிவான அனைத்து மனைகளைப்பற்றிய பதிவு களும் வில்லங்க சான்றில் சேர்த்தே வழங்க வேண்டும். Boundaries Tally ஆகிறதா, Ownership Tally ஆகிறதா என்பதுபோன்று மூளைக்கு வேலை கொடுத்து வில்லங்க சான்று தயாரிக்கும் பணியை குறைப்பதற்காகவும் வில்லங்கசான்றில் பதிவுகளை விட்டுவிட்டு தயாரிக்கப்பட்டது என்ற குற்றச்சாட்டுக்கு ஆளாகாமல் இருக்கவே ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு ஒரு கட்டணம் என வந்தது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 22.01.2018).

கேள்வி: தடை மனு கட்டணம் செலுத்தியமைக்கான ரசீதுக்கு சான்றிட்ட நகல் கோரி னால் வழங்கலாமா?

பதில்: பணம் செலுத்தியமக்கான சான்று என கட்டணம் ரூ2/ வசூலித்துக்கொண்டு வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 24.08.2018).

கேள்வி: இருவர் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் உயில் ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:இருவர் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். உயிலுக்கு முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 5(அ) 6 பொருந்தாது என்பதால் அதிகபட்ச பதிவுக் கட்டணம் ரூ 500/ வசூலித்தால் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 20.05.2021).

Finger Impressions (பெருவிரல் ரேகைகள்)

கேள்வி: அலுவலக ரேகைப்பதிவேடு எத்தனை பக்கங்கள் கொண்டதாயிருக்க வேண் டும் என்பதற்கு ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: பதிவுத்துறையில் 1 புத்தகம், 3 புத்தகம்,4 புத்தகம் ஆகியவை எத்தனை பக்கங்கள் கொண்டிருக்க வேண்டும் என்பதற்கு வரையறை உள்ளது போல ரேகைப்பதிவேடு 100 பக்கங்கள் கொண்டதாயிருக்க வேண்டும் என நிர்ணயம் செய்து பதிவுத்துறை ஆரம்ப காலம் முதல் ரேகைப்பதிவேடு எழுதுபொருள்அச்சுத்துறையால் பக்கச்சான்று சேர்க்கப் பட்டிருப்பதைக் காணலாம். அதே போன்றுதான் இப்பொழுது 100 பக்கங்கள் கொண்டதாக பராமரிக்க வேண்டும். ரேகைப்பதிவேடு சான்று சேர்த்தல் பராமரித்தல் பற்றி என்னு டைய C.D Notes ஐ பார்க்கவும். (கோ.செல்வநாதன். 29.07.2015).

கேள்வி: ஆவணங்களில் சாட்சிகளிடம் கைரேகை வாங்கலாமா?

பதில்:அனைத்து ஆவணங்களிலும் சாட்சிகளிடம் கையெழுத்தும் ரேகையும் வாங்க வேண்டும் என ஆணை வரப்பெறாதவரை சாட்சிகளிடம் ரேகை வாங்க வேண்டிய தில்லை. இது கூடுதல் பணிச்சுமை என்பது மட்டுமின்றி ரேகைப்பதிவேடுகள் அதிகமாக முடிவுற்று பதிவறையில் பாதுகாக்க வேண்டிய நிலையும் எழும். ஆனால் அடையாளம் காட்டும் சாட்சி பற்றி பதிவு அலுவலருக்கு சந்தேகம் வந்தால் அவருடைய ரேகையை

யும் பதிவு விதி 60(i)ன்படி பெற வேண்டும் என நிலை ஆணை 471(g)ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 24.04.2018)

கேள்வி:இரண்டு கைகளையும் இழந்தவர்களிடம் ரேகை எவ்வாறு எடுப்பது?

பதில்: இரண்டு கைகளும் இல்லாதவர்கள் எழுதிக்கொடுப்பவராகவோ/ எழுதிப்பெறுபவ ராகவோ உள்ள ஆவணத்தை தயாரிக்கும்போது அவரிடம் கைரேகையும் எடுக்க வாய்ப் பில்லை என்பதால் ---கீரல் (இன்னார்) என ஆவணம் தயாரிப்பவரே ஒவ்வொரு தாளிலும் எழுத வேண்டும். அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யும்போது போட்டோ எடுத்தபின் மேற் குறிப்பிலும்,ரேகைப்பதிவேட்டிலும் பதிவு அலுவலரே மேற்கண்டவாறு எழுத வேண்டும். ரேகைப்பதிவேட்டில் அவ்வாறு எழுதியபின் அடைப்புக்குறிக்குள் இரு கைகளையும் இழந்தவர் என குறிப்பு சேர்த்து தேதியுடன் கூடிய சுருக்கொப்பம் இட வேண்டும். இதைத் தவிர வேறெங்கிலும் இது சம்பந்தமான குறிப்பு தேவையில்லை. ஆவணம் தயாரித்த தாக கையொப்பம் செய்பவர்/பதிவு அலுவலரைத்தவிர வேறு எவரும் எழுதக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 04.03.2022)

Firms (கூட்டுப்பங்கு நிறுவனம்)

கேள்வி: கூட்டு வணிக நிறுவன சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற நிறுவனம் தொடர் பாக கோர்வை செய்யப்படும் படிவம்IIA ல் இனம் 5 ல் எந்த நிதியாண்டை (அதாவது முந்தையநிதி ஆண்டையா (அ)நடப்பு நிதி ஆண்டையா (அ)வருங்கால நிதி ஆண்டையா) குறிக்க வேண்டும்?

பதில்: நிதியாண்டு முடிந்த30 நாட்களுக்குள் ரூ50/ கட்டணம் செலுத்தி நிறுவனம் இயங்கி வருவதற்கான உறுதி மொழியினை (படிவம் IIAல்) கோர்வை செய்ய வேண்டும் என வும் அடுத்த ஒவ்வொரு மூன்று மாத கால தாமதத்திற்கும் கூடுதல் கட்டணமாக ரூ 25/ உடன் கோர்வை செய்ய வேண்டும் எனவும் உள்ளது. எனவே படிவம்IIA ல் இனம் 5ல்முடிவுற்ற நிதிஆண்டை மட்டுமே குறிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.03.2016).

கேள்வி: மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கூட்டு வணிக நிறுவனம் பதிவு செய்ய என்னென்ன ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும்?

பதில்: இந்திய கூட்டு வணிக நிறுவனச்சட்டம் 1932 பிரிவு 58 ன்படி ஒரு நிறுவனம் பதிவு செய்ய படிவம் Iல் முழு விபரங்கள் பூர்த்திசெய்து பதிவாளரிடம் நேரிலோ (அ) அஞ்சல்மூலமோ (அ)முகவர் மூலமோ தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என உள்ளது. இந்த படிவம் I ன் இறுதியில் " This form must be signed by all partners or their agents specially authorized in this behalf in the presence of a witness who must be either Gazatted officer , Advocate, Vakil, Magistrate or Registered Accountant" என உள்ளது. சட்டத்திலேயே இணைப்பாக படிவம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு உள்ளதால் இதற்கென தனியாக ப.து.த ஆணை ஏதும் தேவையில்லை. கூட்டு வியாபார ஒப்பந்த ஆவண நகல் தாக்கல் செய்ய வேண்டிய அவசியமில்லை. பங்குதாரர்களில் எவரேனும் மைனராக இருந்தால் பிரிவு 30(1),30(2) ன்படி மற்ற பங்குதாரர்களின் ஒப்புதல் கடிதம் இணைக்கப்பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.03.2016).

கேள்வி: ஒரு கூட்டு வணிக நிறுவனத்தில் உள்ள இரு பங்குதாரர்களும் விலகி இரு புதிய பங்குதாரர்கள் சேருவதாக உள்ளது. இதனை அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: முதலில் புதியதாக சேரும் பங்குதாரர்களைப்பொறுத்து உரிய படிவத்தில் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்து கோர்வை செய்யப்பட்ட பின்னரே முன்பிருந்த பங்குதாரர்கள் விலகுவதற்கான அறிக்கையினை கோர்வை செய்ய வேண்டும். ஒரே நாளில் புதிய பங்குதாரர்கள் சேருவதும் பழைய பங்குதாரர்கள் (அனைவரும்) விலகுவதும் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 24.06.2016).

கேள்வி: ஒரு வணிக நிறுவனம் முறைகேடான நடவடிக்கைகளில் ஈடுபடுவதாக புகார் வரப்பெற்றால் மாவட்டப்பதிவாளர் என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: இந்திய கூட்டு வணிக சட்டத்தின் கீழ் ஒரு நிறுவனத்தை பதிவு செய்தல், பதிவுச் சான்று வழங்குதல்,அந்த நிறுவனம் தாக்கல் செய்யும் (பங்குதாரர் சேர்த்தல், விலகல், இட மாற்றம், பெயர் மாற்றம், படிவம் IIA) கோர்வைக்கான ஆவணங்களை கோர்வை செய்தல் ஆகிய பணிகள் மட்டும் பதிவுத்துறையில் மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் மேற்கொள்ளப்படுகின்றன. ஒருநிறுவனம் முறைகேடாக செயல்படுவதாக தெரிந்துபாதிக்கப்பட்டவர்கள் புகார் அளித்தால் அந்த நிறுவனம் செய்யும் தொழிலைச் சார்ந்த துறையினர்தான் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள இயலும் என பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

கேள்வி: ஒரு வணிக நிறுவனம் X என்ற பதிவு மாவட்டத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன் பின் பதிவு மாவட்டம் பிரிக்கப்பட்டபொழுது அந்த நிறுவனம் உள்ள இடம் Y என்ற வேறு பதிவு மாவட்ட எல்லையில் உள்ள போதிலும் X என்ற பதிவு மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் படிவம் IIA கோர்வை செய்யப்பட்டு வருவது சரியா?

பதில்: ஒரு பதிவு மாவட்டத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற கூட்டு வணிக நிறுவனத்தின் முகவரி வேறு மாவட்ட எல்லைக்குள் இருந்தாலும் கோப்பினை மாற்றம் செய்ய அனுமதி இல்லை. ஒரு பதிவு மாவட்டம் பிரிக்கப்படும்போது (அ) ஒருங்கிணைக்கப்படும் போது, சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற சங்க கோப்புகளை மாற்றம் செய்ய அரசாணையிலேயே ஆணையிடப்படுவதைப்போன்று வணிக நிறுவனச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவுற்ற வணிக நிறுவனக் கோப்புகளை மாற்றம் செய்ய வழிவகை இல்லை. எனவே எந்த அலுவலகத்தில் முதலில் நிறுவனம் பதிவு செய்யப்பட்டதோ அதே அலுவலகத்தில்தான் படிவம் IIA தொடர்ந்து கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 27.06.2016 & 01.06.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கூட்டு நிறுவனத்தில் தற்போது மற்றொரு நிறுவனம் பங்குதாரராக சேர முடியுமா? அவ்வாறு சேர்ந்ததாக அறிவித்து பெறப்பட்ட படிவம் V ஐ கோர்வைக்கு ஏற்றுக் கொள்ளலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பெற்ற கூட்டு வணிக நிறுவனத்தில் தனி நபர்களே ; பங்குதாரர்களாக சேரலாம். மற்றொரு நிறுவனம் பங்குதாரராக சேர முடியாது. (பிரிவு 19). ஒரு நபர் பல வணிக நிறுவனங்களில் பங்குதாரராக சேரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.07.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு பெயருள்ள கூட்டு வணிக நிறுவன பதிவு பெயரில் அதே பெயருடைய வேறு ஒரு நிறுவனத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரே ஊரில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள வணிக நிறுவனத்தின் பெயரில் வேறு ஒரு நிறுவனத்தை பதிவு செய்யக்கூடாது. பெயருக்கு முன் The, Sri என்பது போன்றோ அல்லது பெயருக்குப்பின் & Sons, & Bros என்பது போன்றோ வித்தியாசம் இருந்தால் பதிவு செய்யலாம். முன்னரே பதிவான நிறுவனங்களுடன் ஒத்த பெயருள்ள நிறுவனங்கள் பதிவுக்குவரின் அந்த நிறுவனங்களைப் பொறுத்து பதிவு செய்யாது மனுக் களை நிலுவையில் வைத்து ப.து.த மூலம் அரசின் ஆணை பிரிவு 58(3)ன் கீழ் கோர வேண்டும் என R.G. Page 263, October 1983ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 22.01.2018).

கேள்வி: மூன்று பங்குதாரர்கள் உள்ள ஒரு கூட்டு வணிக நிறுவனத்தில் இரு பங்குதாரர் கள்மட்டும் மூன்றாவது பங்குதாரருக்கு அறிவிக்காமல் தன்னிச்சையாக விலகிக் கொள்வதாகவும் கூட்டு வணிக நிறுவனத்தை கலைப்பு செய்வதாகவும் தெரிவிக்க லாமா?

பதில்: மூன்று பங்குதாரர்கள் மட்டுமே உள்ள ஒரு கூட்டு வணிக நிறுவனத்தில் இரு பங்குதாரர்கள் அடுத்தவருக்கு முன்னறிவிப்பு செய்யாமல் விலகுவது என்பது சாத்திய மாகாது என்பது மட்டுமின்றி கூட்டுநிறுவனச்சட்டம் பிரிவு 32 மற்றும் பிரிவு43ன்படி அங்கீகரிக்கப்படாத செயலாகும். மேலும் விலகுபவர்களின் முதலீட்டின் நிலைமை என்ன என்பதையும் பார்க்கவேண்டும். நிறுவனம் நஷ்டமடைந்துள்ளதாகக்கருதி விலகி னாலும் நஷ்டத்திற்கு விலகுபவர்களே காரணமானவர்களாக இருந்திருந்தால் அடுத்த வருக்கு ஏற்பட்ட நஷ்டத்தை இவர்கள் தம் சொந்தச்செலவில் ஈடுகட்டவேண்டும் என பிரிவு 13ல் உள்ளது. எனவே மூன்று பங்குதாரர்களும் கையொப்பமிட்டு நிறுவன கலைப்புக்குரிய படிவத்தை கோர்வைக்கு மாவடடப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்தால் உரிய கட்டணம் வசூலித்து உரிய நிறுவனக்கோப்பில் கோர்வை செய்து நிறுவனப்பதிவேட்டில் (Register of Firms) உரிய குறிப்புகள் சேர்த்து பதிவு எண்ணை சுழித்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன்16.02.2018). கூட்டு வணிக நிறுவனம் கலைக்கப் பட்ட நாளிலிருந்து 5 ஆண்டுகள் முடிவுற்றபின் அந்த நிறுவனம் தொடர்புடைய பிரிவு 58ன் கீழான ஆவணம் உள்பட அனைத்து பதிவுறுக்களையும் அழிக்கலாம் என கூட்டு நிறுவன விதி 15(b)(i)ல் உள்ளது. ஒரு நிறுவனம் கலைக்கப்படாமலிருந்த போதிலும், நிறுவனம் செயல்படாமலிருந்தாலும் மற்றும் செயல்படும் நிலை குறித்து தகவல் ஏதும் குறைந்தபட்சம் 7 ஆண்டுகளாக தெரியாமலிருந்தாலும் அரசு செய்தி அறிவிப்பில் விளம் பரம் செய்து மூன்று மாதங்கள் கழித்து அந்நிறுவனம் தொடர்புடைய பிரிவு 58ன்கீழான ஆவணம் உள்பட அனைத்து பதிவுறுக்களையும் அழிக்கலாம் என கூட்டு நிறுவன விதி 15(b)(ii), 15(c)ல் உள்ளது. எனவே ஒவ்வொரு நிதியாண்டு முடிந்த 30 நாட்களுக்குள் ரூ 50/ கட்டணம் செலுத்தி படிவம் IIA கோர்வை செய்ய வேண்டும் எனவும் இந்த 30 நாட் களுக்குப்பின் ஒவ்வொரு மூன்று மாத கால தாமதத்திற்கும் கூடுதல் கட்டணமாக ரூ 25/ செலுத்தி கோர்வை செய்ய வேண்டும் என வும் கூட்டுநிறுவன விதி 3A (R.G.Page 35, June 1991)ல் உள்ளது. படிவம் IIA யினை உரிய காலத்திற்குள் கோர்வை செய்யாத நிறுவனங்களின்மீது நடவடிக்கை எடுக்க தற்போது வழிவகை இல்லை என ப.து.த எண்5112/I5/91 நாள் 15.07.93 -ல் உள்ள போதிலும் தொடர்ந்து 7 ஆண்டுகளாக படிவம் IIA கோர்வை செய்யாத நிறுவனங்கள் செயல்படாதவை எனக் கருதப்படுவதாக அரசு செய்தி அறிவிப்பில் விளம்பரம் செய்ய (Firms Section இருக்கையாளர்) நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். மேற்கண்டவாறு அழிக்கப்பட வேண்டியவை என முடிவு செய்யப் பட்ட நிறுவனக் கோப்புகளை தற்காலிக பதிவுப்பதிவேட்டில் (Temporary Record Register) உரிய பக்கத்தில் பதிவு செய்துவிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 16.02.2018).

கேள்வி: TN57 Dindukkal briyani restaurant என ஒரு கூட்டுப்பங்கு நிறுவனம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. TN57 என்பது வாகன பதிவு எண் சம்மந்தப்பட்டது என்பதால் இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: TN57 –CD 0657 என்பது போன்று இருந்தால் வாகனத்தின் பதிவு எண் ஆகும். TN57 Dindukkal briyani restaurant என்ற பெயரில் கூட்டு வணிக நிறுவனம் பதிவு செய்ய தடையேதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 24.08.2018).

கேள்வி: ஒருவர் நிறுவனம் கூட்டு வணிக சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்து நடத்தி வரு கிறார். அதே பெயரில் தற்போது பிரைவேட் லிமிடெட்டில் பதிவு செய்ய N.O.C கோரு கிறார். கூட்டாண்மை சட்டத்தில் உள்ளதை கலைத்து படிவம் V தாக்கல் செய்யாமல் N.O.C வழங்கலாமா?

பதில்: வணிக நிறுவனச் சட்டத்தின்கீழ் N.O.C வழங்க மேற்படி சட்டப்பிரிவுகளிலோ (அ) விதிகளிலோ வகைசெய்யப்பட்டுள்ளதாகதெரியவில்லை.(கோ.செல்வநாதன் 19.08.2020).

கேள்வி: மூன்று நபர்கள் பங்குதாரராக உள்ள நிறுவனத்தில் ஒருவர் கூட்டு நிறுவனத்தி லிருந்து விலகுவதாக மற்ற இரு பங்குதாரர்களுக்கு பதிவில்லா விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். எழுதிப்பெற்ற இருவரும் படிவம் V ஐ மாவட்டப்பதிவாளர் அலு வலகத்தில் கோர்வைக்கு தாக்கல் செய்யவில்லை. 90 நாட்களுக்குள் தாக்கல் செய்ய வில்லை என படிவம் V ஐ மாவட்டப்பதிவாளர் ஏற்க மறுக்கிறார் . இதனிடையே விலகு வதாக தெரிவித்த பங்குதாரர் இறந்துவிட்டார். விடுதலை ஆவணத்தில் உள்ள கையெழுத்து அவருடையது இல்லையென்று அவருடைய மகன் புகார் அளித்துள்ளார் . இதன் மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்: விடுதலை ஆவணமும் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதாகும். ஆவ ணம் எழுதி 8 மாதங்கள் கடந்த நிலையில் அதனை பதிவு செய்யவும் வாய்ப்பு இல்லை. பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் தொடர்பாக மாவட்டப்பதிவாளர் விசாரணை மேற் கொள்ள அதிகாரம் இல்லை. விசாரணை நடத்தியிருந்தாலும் பதிவு செய்யப்படாத ஆவ ணம் என்பதால் இதன்மீது கருத்தும் தெரிவிக்க வழியில்லை என்று கோப்பினை முடித் துக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 22.03.2021).

Fradulent registration and Offences under Registration Act

கேள்வி: நில மோசடி வழக்கில் மூவர் மீது எப்.ஐ.ஆர் பதிவு செய்து நடவடிக்கை எடுக்க சார்பதிவாளர் பணிக்கப்பட்டு நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டு வரும் நிலையில் மனுதார ருடன் சமரசம் ஏற்பட்டு விட்டதால் ஒருவர் பெயரை விட்டு விட்டு பதிவு செய்ய கோரு கிறார். மாவட்டப்பதிவாளரிடமும் மனு அளித்துள்ளார். மேற்கொண்டு எவ்வாறு செயல் படுவது?

பதில்:குற்ற வழக்கு மேற்கொள்ள முடிவு செய்து சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிட்டுள்ள நிலையில் குற்றம் செய்தவரோ (அ) புகார் மனு கொடுத்தவரோ தங்களுக்குள் சமரசம் ஏற்பட்டுவிட்டதாக் தெரிவித்து குற்ற வழக்கு தொடருவதில் ஒருவரை நீக்க வேண்டு

மென்று கோரினால் , அக்கோரிக்கையினை ஏற்கக்கூடாது. இந்த கோரிக்கை மனுவினை ஏற்கலாமா (அ) கூடாதா என்று தெளிவுரையும் கோர இயலாது. எனவே முதலில் முடிவு செய்யப்பட்டபடியே குற்றவழக்கு தொடரப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 03.03.2022).

H.R&C.E And Walkf Board

கேள்வி: Gift ஆவணமாக தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் இந்து அறநிலையத் துறைக்கு நிலம் தானமாக வழங்கப்படுவதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித்துறைக்கு எந்த பயன்பாட்டிற்காக தானம் வழங் கப்படுகிறது என்ற விபரமோ (அல்லது) இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித்துறையின் கட் டுப்பாட்டில் உள்ள கோயிலுக்கு தானம் அளிக்கப்படுகிறதா என்பதும் இல்லை. எப்படி யிருந்தாலும் முழுமுத்திரைத்தீர்வை விலக்கு இல்லை. இந்துசமய அறநிலைய ஆட்சித் துறைக்கு (அ) இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித்துறையின் கட்டுப்பாட்டின்கீழ் உள்ள கோயிலுக்கு எழுதிக் கொடுக்கப்படும் தானம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பெய ரளவு மதிப்பு ரூ100/ என ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பெற்று தானம் (அ) குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டுக்குரிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கலாம். எழுதிப்பெறும் கோயில் H.R &C.E கட்டுப்பாட்டில் உள்ளது என்பதற் கான அந்த துறையின் சான்று பெறப்பட்டு ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு சான்று இல்லாத கோயிலுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம் (அ) செட்டில் மெண்டு ஆவணத்திற்கு சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பின்மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். சொத்துக்கு வழிகாட்டியில் விளை நில மதிப்பு இருந்தாலும் எந்த பயன்பாட்டிற்காக அளிக்கப்படுகிறது என்பதைப்பொறுத்து மனை மதிப்பு கடைபிடிக்கப்பட வேண்டுமெனில், மனைமதிப்பு நிர்ணயம்செய்துகுறைவுதொகை யினை வசூலித்த பின்னரே ஆவணம் திரும்ப வழங்கப்பட வேண்டும்.

ஒருகுறிப்பிட்ட மதத்தினரோ (அ) சமூகத்தினரோ பயன்படுத்தக்கூடிய வகையில்தானம் (அ) செட்டில்மெண்டாக அளிப்பது Public purpose ஆகாது. (கோ.செல்வநாதன் 30.01.2017).

கேள்வி: A என்பவர் மாரியம்மன் கோயில் தர்மகர்த்தா என்கிற முறையில் நிலத்தினை கிரையம் பெற்று உள்ளார். B என்பவர் தனிப்பட்ட முறையில் நிலத்தினை கிரையம் பெற்றுள்ளார். இரண்டும் ஒரே பரப்பு ஒரே மதிப்பு. கோயில் சொத்தாக இருப்பதால் இரு வரும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: இந்து சமய அறநிலையத்துறை சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்கள் முன் அனுமதி யின்றி கிரையம் முதலான ஆவணங்கள் பதிவு செய்யக்கூடாது என இருந்த போதிலும் பரிவர்த்தனை மூலம் கோயில் அடையக்கூடிய சொத்துக்குப் பக்கத்திலேயே கோயி லுக்கு சொந்தமான வேறு சொத்து இருந்தால் (தனிப்பட்ட கோயிலாக இருந்தாலும் தர்ம கர்த்தா முறைகேட;டில் ஈடுபடவில்லை என்ற நிலைப்பாட்டின் அடிப்படையில்) பரிவர்த் தனை ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 07.12.2017).

கேள்வி: H.R& C.E கட்டுப்பாட்டில் இல்லாத ஒரு விநாயகர் கோயிலுக்கு ஒருவரால் தானசெட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு கோயிலின் பெயரில் சிட்டாவும் உள்ளது. கோயிலின் பராமரிப்புக்காக மேற்படி சொத்தை அக்கோயிலின் அறங்காவலர் என்ற முறையில் 20 வருடங்களுக்கான குத்தகை ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யலாம். ஆவணம் பதிவு செய்த உடன் குறிப்பாணை படிவத்தில் அறி விப்பு (Intimation) R1, R2 (R1, R2) என்ற வரிசையில் (நாட்காட்டி ஆண்டுக்கு) எண்ண ளித்து இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித்துறை உதவி ஆணையருக்கு அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 26.12.2018).

கேள்வி: வக்ஃப் போர்டுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/எனக் கொள்ளலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு வக்ஃப் போர்டுக்கு (அ) வக்ஃப் போர்டின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள மஸ்ஜித்/ பள்ளிவாசல்/உருது பாடசாலை போன்ற நிறுவனத்துக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் தானம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு G.O Ms No. 903/C.T& R.E Dept dt 4.8.86 ன்படி பெயரளவு மதிப்பு ரூ 100/ எனக் கொண்டு ரூ 7/ முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ரூ 4/ பதிவுக்கட்டணத் துடன் பதிவு செய்யலாம். இவ்வாறு ஒரு ஊரில் முகம்மதிய நிறுவனம் வக்ஃப் போர்டின் கட்டுப்பாட்டில் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது என்பதற்கான அரசாணை நகல் இணைக்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு அரசாணை இல்லையென்றால் சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு (பயன்பாட்டு தன்மைக்கு ஏற்ப மனை மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 02.01.2019).

Holiday Registration (விடுமுறை நாளில் பதிவு)

விடுமுறை நாளில் ஆவணம் பதிவு (Holiday Registration) செய்ய வேண்டும் என நினைக்கும் ஆவணதாரர் பதிவு அலுவலரிடம் விடுமுறை நாளில்தான் மனு அளிக்க வேண்டும். ஆவணம் எழுதிய நாளிலிருந்து சாதாரணமாக தாமதக்கட்டணமின்றி பதி வுக்கு தாக்கல் செய்ய 4 மாத கால அவகாசம் உள்ள நிலையிலும் அடுத்த வேலை நாளுக்கு (next working day) முன்பாகவே பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசர அவசிய கார ணம் மனுவில் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும். அக்காரணத்துக்குரிய ஆதாரம் இருப்பின் (நகலை)மனுவுடன் இணைக்கப்பெற வேண்டும். இக்காரணம் அவசர அவசியமானது தான் என பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் ஆவணம் பதிவு செய்வதற்கான நட வடிக்கையினை தொடங்கலாம். மனுதாரர் தெரிவிக்கும் காரணம் அவசர அவசியமானது இல்லை என பதிவுஅலுவலர் கருதினால் எந்த நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ள வேண்டிய தில்லை.விடுமுறை நாளில் பதிவு செய்யக்கோரும் ஒவ்வொரு ஆவணத்திற்கும் பதிவுக் கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17(3)(a)(b)(c) படி கட்டணம் ரூ 200/ வசூலிக்க வேண்டும். இத்துடன் வழக்கமான கட்டணங்களும் (பதிவுக்கட்டணம், உட்பிரிவுக்கட்டணம், கணிணி கட்டணம் முதலியன) வசூலிக்கப்பட வேண்டும். மனு கட்டணம் ரூ 200/ம் பி கணக்கில் வரவுவைக்கப்படவேண்டும். பணிமுடிந்தபின் நிர்வாகமாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். மனுவும் இதர தாட்களும் மனுக்கள் கோர்வை (File of petitions) யில் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். விடுமுறை நாளில் பதிவு செய்யக் கோரும் மனு

வினையோ கட்டணமோ எதனையும் முந்தைய வேலைநாளில் பெறக்கூடாது. விடு முறை நாள் பதிவு குறித்து ஏ கணக்கில் டிக் மார்க் கொடுத்து குறிப்பு அளிக்க வேண்டும். ஆவண மேற்குறிப்பில் ''கட்டணம் ரூ...... செலுத்தியவர்'' என்ற இடத்தில் கட்டணம் ரூ 200/ ஐயும் சேர்த்து குறிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 29.02.2016).

கேள்வி: விடுமுறை நாளில் பதிவு (Holiday Registration) க்கு விடுமுறை நாளில் தான் மனு பெறப்பட வேண்டும் என உள்ளதா? முதல் வேலை நாளில் வாங்கக்கூடாதா?

பதில்: பதிவுத்துறையில் மேற்கொள்ளப்படும் ஒவ்வொரு செயலுக்கும் சட்டப்பிரிவு, விதிகள், நிலைஆணைகளின் அடிப்படையிலும்தான் மேற்கொள்ளப்படுகின்றன. விடு முறை நாள் பதிவு தொடர்பாக பதிவு விதி 4, பதிவுக் கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17(3), நிலை ஆணைகள் 245, 804(a),1456(a) ஆகியவை தவிர வேறு எங்கிலும் விவரிக்கப்பட் டுள்ளதாக தெரியவில்லை. தனியார் இருப்பிடப்பதிவு (Private Attendance) தொடர்பாக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 31 ன் கீழான காப்பு வாசகம், பதிவு விதி 38,39,41(1), நிலை ஆணை 783,797(a) ஆகியவற்றில் உள்ளதைப் போன்று விடுமுறைநாள் பதிவுபற்றி விவரிக்கப்பட வில்லை. அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்து பதிவு செய்ய வேண்டிய அனைத்து ஆவணங் களும் அலுவலக வேலை நாட்களில் அலுவலக நேரத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப் பட வேண்டும். எனினும் சிறப்பு காரணங்களுக்காக ஆவணம் தாக்கல் செய்ய அருகதை உடையவர் இல்லத்தில் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய அல்லது முத்திரையிட்ட உயிலை வைப்பு செய்ய பதிவு அலுவலர் தனியார் இருப்பிடம் சென்று பணிகளை மேற்கொள்ள லாம் என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 31 ன் கீழான காப்பு வாசகத்தில் உள்ளது. தனிமனைப் பதிவுக்கான விண்ணப்பம் அளிக்க வேண்டும் என பதிவு விதி 38ல் உள்ளது. தனிமனை பதிவுக்கான விண்ணப்பம் குறித்து பல நிலை ஆணைகள் உள்ளன. ஆனால் விடுமுறை நாள் பதிவு தொடர்பாக முன்கூட்டியே மனு பெறப்பட வேண்டும் என எந்த விதியிலும் (அ) நிலை ஆணையிலும் குறிப்பிடப்படவில்லை. விடுமுறை நாளில் ஆவணம் கட்டாய மாக பதிவு செய்ய வேண்டிய அவசர அவசிய காரணத்தை முன்னிட்டு பதிவு அலுவல ரின் இருப்பிடத்தில் சந்தித்து தெரிவிப்பதன் பேரில் அவர் அலுவலகம் வந்து பணிகளை முடிக்க வேண்டும் என்பதற்காகவே பதிவு அலுவலர் மற்றும் பணியாளர்கள் தலைமை யிடத்தில் (Head Quarters) தங்கியிருக்க வேண்டும் எனவும் விடுமுறை நாளில் கூட தலைமையகத்தை விட்டு வெளியில் செல்ல அனுமதி பெற வேண்டும் எனவும் பதிவு அலுவலரின் வசிப்பிடமுகவரியினை அலுவலக தகவல் பலகையில் விளம்பரம் செய்ய வேண்டும் எனவும் ஆணைகள் உள்ளன. (கோ.செல்வநாதன் . 05.11.2017).

கேள்வி: நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை விடுமுறை நாளில் எண் அளித்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு விதி 4ல் விடுமுறை நாளில் தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ளலாம் எனவும் பதிவு அலுவலர் அலுவலகத்தில் உள்ளபோது ஆவணத்தை படி செய்து உரிய பணி களை மேற்கொள்ள தடையேதுமில்லை எனவும் உள்ளது. எனினும் அலுவலகப் பணி யாளர்கள் விடுமுறைநாளில் இல்லாதபோது இப்பணிகள் மேற்கொள்வது சரியாக இருக் காது. ஏனெனில் ஒவ்வொரு செயலையும் தயாரித்தவர் சரிபார்த்தவர் என கையொப்ப மிட வேண்டும். மேலும் online பதிவு முறையில் இது ப.து.த அலுவலகத்திற்கும் தெரிய வரும் அதோடு மட்டுமின்றி பொய்யான புகார் வந்தால் இதுவே புகாருக்கு ஆதாரமாக அமையும் . எனவே விடுமுறை நாட்களில் களப்பணி, புலத்தணிக்கை பணிகளையும் ஏ கணக்கு, ஜி கணக்கு முதலியவற்றில் பதிவுகள்இல்லாதஅளவில் விடுமுறை நாட்களில் பணிகளை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 21.09.2018).

Identity Card and Photos (அடையாள அட்டை மற்றும் புகைப்படம்)

கேள்வி:பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 88(1)ன்கீழ் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் அரசு அலுவலர் கள் ஆவணத்தில் அடையாள அட்டை இணைக்க வேண்டுமா? அவ்வாறு இணைக்கப் படும் அடையாள அட்டையில் அந்த அலுவலர் கையொப்பம் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: அரசு அலுவலர்கள் மற்றும் அரசாணையின்படி விலக்கு அளிக்கப்பட்டவர்களுக்கு மட்டுமே பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 88(1)ன்கீழ் அவர்கள் நேரில் ஆஜராவதினின்று விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. நேரில் தோன்றாதவருக்கு அடையாளம் பார்க்க வேண்டிய அவசி யம்இல்லையாதலால் அடையாள அட்டைவிவரமும் ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அடையாள அட்டை நகலும் ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பெற வேண்டியதில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 20.11.2021).

Impounding ((முடக்கம் செய்தல்)

கேள்வி: பிரதியுடன் தாக்கல் செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தை முடக்கம் செய்து மாவட்டப் பதிவாளருக்கு அனுப்பும்போது பிரதியையும் சேர்த்து அனுப்பலாமா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டத்தின்கீழ் ஒரு ஆவணத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை (அ) குறைவுமுத்திரைத்தீர்வை குறித்த சான்று அசல் ஆவணத்தில் மட்டுமே சேர்க்கப் பட வேண்டும். மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான சான்று, கட்டிடக்களப்பணி தொடர்பாக மு.ச பிரிவு 70(2)ன்கீழான சான்று, மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தபின் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூல் செய்தமைக்கான சான்று ஆகியவை அசல் ஆவணத்திலேயே சேர்க்கப்பட வேண் டும். முடக்கம் செய்யப்படும் ஆவணம், இ.மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன்கீழான நட வடிக்கை தொடர்பாக நிலை ஆணை 744 ன்கீழ் அனுப்பப்படும் ஆவணம் தொடர்பாக பிரதி(அ)பிரதிகளை அனுப்பாமல் பாதுகாப்பாக வைத்திருந்து அசல் ஆவணதாரருக்கு திரும்ப வழங்கும்போது பிரதி(களை)யும் சேர்த்து வழங்க வேண்டும். இதுபற்றி பதிவு அலவலர் பொறுப்பு மாறும்போது பட்டியலிட்டு வழங்கி ஒப்புதல் பெற்றுக்கொள்வது பொறுப்பினை ஒப்படைப்பவருக்கும் பொறுப்புஏற்பவருக்கும் நலம்பயக்கும்.இ.மு.சபிரிவு 31ன்கீழ் தீர்வு செய்யப்படும் (Adjudication) ஆவணம் பிரதியுடன் இருந்தால் அசலில் மட்டுமே சான்று சேர்க்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 30.06.2017).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான சான்று சேர்க்கப்பட்டபின் முடக்கம் செய்யலாமா?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 41 மற்றும் 42 ன் கீழ் தவறுதலாக குறைவாக வசூலித்து விட்டால் சார்பதிவாளரின் இ.மு.ச பிரிவு 42 ன் கீழான சான்று இறுதியானது. மேலும் வருவாய் இழப்புக்கு சார்பதிவாளர் மட்டுமே பொறுப்பாவார்.R.G Page 10, July 1974.) (கோ.செல்வ நாதன் . 08.07.2017).

கேள்வி: இவ்வாறான ஆவணங்களின் தணிக்கை குறிப்புரையின்மீது சட்டபூர்வ நட வடிக்கை எடுக்க முடியாதா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 33Aயின் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 08.07.2017).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்திற்கு சார்பதிவாளரே முத்திரைத்தீர்வை நிர்ணயம் செய்து கட்சிக் காரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பியபின் முடக்கம் செய்துள்ளதால் பதிவு அலுவலரே தன்மை நிர்ணயம் செய்து முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் போன்றவற்றை நிர்ணயம் செய்த பிறகு மாவட்டப்பதிவாளர் நிலையில் எவ்வித ஆணையும் பிறப்பிக்க வழியில்லை என தெரிவித்துள்ளது சரியா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து மாவட்டப்பதிவாளரிடமிருந்து ஆணை பெற்ற பின் முடக்கம் செய்யலாம். மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையின்றியும் முடக்கம் செய்ய லாம். ஒரு ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 42 ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்பட்ட பின் முடக்கம் செய்ய இயலாது. ஒரு ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்துமாறு ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பிய பின்னர் முடக்கம் செய்தது தவறு என்று கூற இயலாது. முடக்கம் செய்யப்பட்டு அறிக்கை பெறப்பட்டபின் அவ்வாவணத்திற்கு விதிக் கப்பட வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை, ஆவணம் தாங்கியுள்ளதுபோக குறைவு முத்திரைத் தீர்வையுடன் அபராதம் நிர்ணயம் செய்து இத்தொகையினை ஏன் வசூலிக்கக்கூடாது என்பதற்கான காரணம்கேட்டு Show cause notice அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டும். (நிலை ஆணை 686). இந்த ஆணயில் சார்பதிவாளர் தன்னிச்சையாக நிர்ணயம் செய்த தொகை யினை விட கூடுதலாகவோ (அ) குறைவாகவோ இருக்கலாம். முகாந்திரம் கோரும் அறிவிப்பில் ஆவணதாரருக்கு விளக்கம்அளிக்க போதியஅவகாசம் அளிக்க வேண்டும். (நிலை ஆணை 686). ஆவணதாரரிடமிருந்து பதில் ஏதும் பெறப்படவில்லையென்றாலும் அல்லது பெறப்பட்ட பதில் ஏற்கத்தக்கதாக இல்லையென்றாலும் இறுதி ஆணை பிறப் பிக்க வேண்டும். இந்த ஆணயில் கட்சிக்காரர்களுக்கு ஆட்சேபணை ஏதுமிருப்பின் இவ்வாணை பெறப்பட்ட 30 நாட்களுக்குள் ப.து.த (C.C.R.A) விடம் மேல்முறையீடு செய்து கொள்ளலாம் என்ற வாய்ப்பும் அளிக்கப்படவேண்டும். (R.G Page 255, July 1975) சான்று சேர்க்குமுன் வசூலிக்கப்பட்டதொகை சரியல்ல எனக்கருதினால் உரியபடி செயல்பட்டு சான்று சேர்க்கலாம். இதற்காக ப.து.த அனுமதி பெறலாம். (நிலை ஆணை 684 (i)). எனவே சார்பதிவாளர் முடக்கம் செய்ததை தவறு என்று கூற இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் . 29.10.2019).

கேள்வி: முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அலுவலர் (C.C.R.A) அவர்களின் இறுதி ஆணை சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்திற்கு மட்டும் பொருந்துமா? அல்லது வேறு ஆவணத் திற்கும் உதாரணமாக/அத்தாட்சியாக எடுத்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: அந்தஆவணம் மட்டுமின்றி பொதுவான ஆணை என ஆதாரமாக எடுத்துக் கொள்ளலாம். ஆனால் அந்த ஆணைக்கு மாறாக வேறு ஆணை பின்னர் பிறப்பிக்கப்பட் டிருக்கக் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் . 10.03.2020).

கேள்வி: தன்மை குறித்து நிலுவை வைக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு தன்மை முடிவு செய்த பின்னர் எழக்கூடிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை செலுத்த ஆவண தாருக்கு அறிவிப்பு ஏதேனும் அனுப்பப்பட வேண்டுமா? அல்லது நேரடியாக ஆவ ணத்தை முடக்கம் செய்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணம் தாக்கலாகும்போதே அவ்வாவணத்தின் தன்மைக்குரிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் முடிவு செய்து ஆவணம் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை யில் இருந்தால் மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை செலுத்த மனு

வுடன் சேர்த்து ஆவணதாரர் செலுத்தினால் மு.ச பிரிவு 42 ன்கீழான சான்று சேர்த்து பதிவு செய்யலாம். மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான மனுவும் தொகையினையும் செலுத்த முன்வராதபோது தன்மை குறித்து உறுதியாக (ஆதார ஆணைகளுடன்) முடிவு செய் தாலும் (அல்லது) ஒரு ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து பதிவு அலுவலரால் முடிவு செய்ய முடியாத நிலையில் தன்மை குறித்து தெளிவுரை கோரி மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி அதன்மீது மாவட்டப்பதிவாளர் தன்மை முடிவு செய்ததின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வை குறைவாக இருந்தாலும் ஆவணத்தை முடக்கம்தான் செய்ய வேண்டும். ஒரு ஆவணத்திற்கு மதிப்புக்குறைவு ஏற்பட்டால்தான் அதற்குரிய குறைவு முத்திரைத்தீர்வையும் குறைவு பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தக்கோரி சார்பதிவாளர் அறி விப்பு அனுப்பலாம். ஆவணம் பதிவு செய்தபின் முத்திரைத்தீர்வையில் இழப்பு ஏற்பட்டா லும் சார்பதிவாளர் அறிவிப்பு அனுப்பலாம். ஆனால் நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த சார்பதிவாளர் அறிவிப்பு அனுப்ப முத்திரைச்சட்டத்தில் வழி வகை இல்லை. முடக்கம் செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வையுடன் அபராதம் சேர;த்து முகாந்திரம் அறிவிப்பு (show cause notice) மாவட்டப்பதிவாளர்தான் அனுப்ப வேண்டும். அதன்மீது குறைவு தொகை செலுத்தினால் சார்பதிவாளர் இருசால் செய்து செலுத்துச் சீட்டுடன் அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். நிலுவையில் உள்ள ஒரு ஆவணத்திற்கு பதிவுக் கட்டணம் (அ) குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டியிருந்தால் சார்பதிவாளர் அறி விப்பு அனுப்பி குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் செலுத்தவில்லை எனில் சார்பதிவாளர் பதிவு மறுப்பு (Refusal) செய்ய வேண்டும். நிலுவை வைக்கப்பட்டபின் கட்சிக்காரருக்கு அறி விப்பு அனுப்பியோ (அல்லது) இல்லாமலோ குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலித்து சான்று சேர்த்தால் முத்திரைச்சட்டப்படி உரிய அபராதம் (குறைவு முத்திரைத்தீர்வை யின் பத்து மடங்கு தொகை) வசூலிக்கப்படாததால் இழப்புக்கு சார்பதிவாளர் பொறுப்பு என குறிப்புரை எழுத வாய்ப்புள்ளது. முடக்கம் செய்யப்பட்டால் மாவட்டப்பதிவாளர் குறைந்த அளவு அபராதம் விதிக்க முத்திரைச்சட்டத்தில் இடமுள்ளது. (கோ.செல்வ நாதன். 12.12.2020).

கேள்வி: முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணம் R.R.Act நடவடிக்கையில் உள்ளது. இதற்கு வட்டி எதற்கெல்லாம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: முடக்கம் செய்யப்படும் ஆவணத்திற்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வை போக குறைவு முத்திரைத்தீர்வையுடன் அபராதம் நிர்ண யம் செய்து மொத்த தொகையினை ஏன் வசூலிக்கக்கூடாத என காரணம் கேட்டு (show Cause Notice) அறிவிப்பு அனுப்பி, அதன்பின் அவ்வாணையினை உறுதிசெய்து , ப.து.த விடம் மேல்முறையீடு செய்யாத பட்சத்தில் தொகையினை வசூலிக்க நடவடிக்கை மேற்கொண்டு பல நினைவுட்டுகளுக்குப் பின்னரும் தொகை செலுத்தப்படாத நிலையில் R.R.Act ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு வசூலிக்கப்படும் தொகைக்கு வட்டி ஏதும் இல்லை. குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலிக்கப்பட்டு மாவட்டப் பதி வாளரால் சான்று சேர்த்து ஆவணம் சார்பதிவாளரால் பெறப்பட்ட பின்னரே குறைவு பதி வுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்ட பின்னரே ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். குறைவு பதிவுக்கட்டணம் குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் செலுத்தத்தவறினால் ஆவணப்பதிவு மறுக் கப்பட வேண்டும். மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ்06.03.2000 அன்று அல்லது அதற்குப்பின் பதி வாகும் ஆவணங்களுக்கு 09.03.2001க்குப்பின் இறுதி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட இனங் களுக்கு மட்டுமே வட்டி வசூலிக்கப்பட வேண்டும். 06.03.2000 க்கு முன் பதிவான ஆவ ணங்கள் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பட்டிருந்தாலும் வட்டி எழாது. இவை தவிர முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள், மு.ச பிரிவு33A/ நிலை ஆணை 744ன் கீழ் நட

வடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு வட்டி எழாது. பதிவுக்கட்டணத்திற்கும் வட்டி எழாது. (கோ.செல்வநாதன் . 04.01.2021).

Index (அட்டவணை)

கேள்வி: நீதிமன்ற தடையாணை அட்டவணை செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன்கீழ்அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் ஆவணங்களை 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். மேலும் நீதிமன்ற பற்றுகை (Attachment of property) ஆணையும் 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணை செய்யப் பட வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. இதுபோன்று நீதிமன்ற தடையாணையை 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வைசெய்து அட்டவணை செய்யப்பட வேண்டும் என ஆணை ஏதுமில்லை. நீதிமன்ற தடையாணை நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டா லும் (அ) தனி நபர் ஒருவர் தடை மனுவுடன் தாக்கல் செய்தாலும் வழிகாட்டிப்பதிவேட் டில் குறித்துக் கொண்டு எந்த ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும்(ரசீது ஆவணம் நீங்கலாக) நீதிமன்ற தடை ஆணையை கருத்தில் கொண்டு செயல்படலாம். இதற்கு ஏதுவாக அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் தடை ஆணைகளை தன்பதிவேட்டில் நடப்பு எண் அளித்து ஓராண்டுக்குட்பட்ட இடைக்கால தடை ஆணையாய் இருந்தால் ஓ.மு விலும் ஓராண்டுக்கு மேற்பட்ட தடை ஆணைகளாய் இருந்தால் மூ.மு (அ) ப.மு வில்முடிக்கலாம். இவ்விபரம் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்துக்கொள்ளலாம்.தடைமனு வுடன் நீதிமன்ற தடை ஆணை பெறப்பட்டாலும் அவை மனுக்கள் கோர்வை (File of Petitions) யில் கோர்வை செய்யப்படுவதால் மேற்படி கோர்வையின் பாதுகாப்புக்காலம் 3 ஆண்டு காலம் என்பதால் அக்கோர்வை அழிக்கப்படும் வரை தடைஆணை விபரம் அறிந்துக்கொள்ள உதவும். (கோ.செல்வநாதன். 21.08.2016).

கேள்வி: ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் ஆங்கிலத்தில் உள்ள நிலையில் அட்டவணை யிடும் போது நான்கெல்லைகளை எவ்வாறு குறிப்பிட வேண்டும்?

பதில்: North by: An area lying in the north.
North of; An area lying in the south.
North to: An area lying in the south.

எனவே North by Plot No. 30 என்றால் பிளாட் எண் 30 க்கு தெற்கு எனவும், North of Plot No. 30 என்றால் பிளாட் எண் 30 க்கு வடக்கு எனவும், North to Plot No. 30 என்றால் பிளாட் எண் 30 க்கு வடக்கு எனவும், North/ வடக்கில்: பிளாட் எண்30 என்றால் பிளாட் எண் 30 க்கு தெற்கு எனவும் அட்டவணையிடப்பட வேண்டும். மூலப்பத்திரத்தில் சொத்து விபரம் தமிழில் இருந்தால் ஒப்பிட்டுப்பார்த்துக்கொள்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் . 17.09.2016).

கேள்வி: நீதிமன்ற ஏலக்கிரைய சான்று நகல் அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டால் எவ்வாறு கோர்வை செய்து அட்டவணையிடவேண்டும்?

பதில்: 1. நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்படும் ஏலக்கிரைய சான்று நகலிலும் முகப்புக் கடிதத்திலும் சார்பதிவாளரின் தேதியுடன் கூடிய சுருக்கொப்பம்(அ)அலுவலக தேதி

யிட்ட முத்திரையிட வேண்டும். இதை கோர்வை செய்து அட்டவணையிடுவது சம்மந்த மான விபரங்கள் என்னுடைய C.D. Notes ல் உள்ளன. 2. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89 ன்கீழ் பெறப்படும் ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் கலம் 1 முதல் 3 வரை பதிவு செய்ய வேண்டும். 3. பழைய சர்வே எண் கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அதற்குரிய புது எண்ணை வருவாய் வட்டாட்சியரிடம் கேட்டுப் பெற வேண்டும். இது சம்மந்தமாக கலம் 4 முதல் 6 வரை பூர்த்தி செய்ய வேண்டும். 4. திருத்தம் எழவில்லை என்றால் அன்றைய தினமே எல் எண் முகப்பில் அளித்து , நிலை ஆணை 194(iii) ன்படி குறிப்பு சேர்த்தும் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட தாட்களாய் இருந்தால் sheet endorsement சேர்த்து பெரிய முத்திரை இட்டு மேற்கண்ட பதிவேட்டில் கலம் 7ல் குறிப்புகள்சேர்த்து அட்டவணை மேற்கொண்டபின் 1 புத்தக கோர்வை தொகுதியில் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். (கணிணி மயமாக் கப்பட்ட பின் இது சம்மந்தமாக ஒளி வருடல் செய்வது பற்றி வழிமுறைகள் இருந்தால் அதன்படி செயல்படலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 05.10.2016).

கேள்வி: கணிணியில் அட்டவணை செய்யப்பட்ட அட்டவணை II ல் ஏற்பட்ட பிழை யினை திருத்தம் மேற்கொள்வதற்கு ஆணையிடும் அதிகாரம் யாருக்கு உள்ளது?

பதில்: Manual நடைமுறை இருந்த காலத்திலேயே ஆவண நகலிலும் அட்டவணை யிலும் விடல்கள் மற்றும் திருத்தங்கள் பற்றி தேடுதலின்போதோ(அ)சான்றிட்ட நகல் தயாரித்தலின் போதோ கண்டறியப்பட்டால் நிலை ஆணை எண் 1068,1069,1070 மற்றும் 1079ன்படி (நிர்வாக)மாவட்டப்பதிவாளருக்கு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை அனுப்பிவைத்து மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை பெற்று உரிய குறிப்புகள் சேர்த்து அவ்வாறு குறிப்பு சேர்க் கப்பட்ட விபரத்தை மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையின்மீது மேற்குறிப்பாக சேர்த்து அதனை பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும் என உள்ளது. தற்போது கணிணி மூலம் பதிவுகள் நடைபெறுவதால் ஆவண மேற்குறிப்பு மற்றும் அட்டவணையில் விடல்கள் மற்றும் திருத்தங்கள் நேரலாம். இவற்றுக்கும் மேற்கண்ட நடைமுறையினை பின்பற்றி ஆவணமாயின் திருத்தக்குறிப்பினை Link செய்யலாம். அட்டவணை என்றால் ஏற்கனவே அட்டவணை செய்யப்பட்டதில் எவ்வித மாற்றமும் இன்றி விடல்கள் (அ) திருத்தங்கள் பற்றி குறிப்பு (ஆவணம் மற்றும் அட்ட வணையில் குறிப்பு சேர்க்கும்போது ……. மாப ஆணை எண்…… நாள்….. படி குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டது என்ற விபரத்துடன்) சேர்க்கலாம். Index Software ல் இதற்கான வசதி இல்லாமலிருந்தால் ப.து.த விடம் மாவட்டப்பதிவாளர் தெளிவுரை கோரலாம்.(கோ. செல்வநாதன். 12.10.2016).

கேள்வி: ஒரு சொத்தைப்பொறுத்து கட்சிக்காரர்களிடையே தகராறு ஏற்பட்டு காவல் நிலையத்தில் புகார் செய்யப்பட்டு FIR பதிந்து விசாரணை நடைபெறுவதால் அந்த சொத் தைப் பொறுத்து மேற்கொண்டு எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள வேண்டாம் என் றும் இவ்விபரத்தை வில்லங்க சான்றில் பிரதிபலித்து அதன் நகலினை அனுப்பி வைக்கு மாறு காவல்துறை உதவி ஆய்வாளரிடமிருந்து கடிதம் பெறப்பட்டுள்ளது. இதன் படி அட்டவணையில் குறிப்பு சேர்க்கலாமா?

பதில்: காவல் துறையினரிடமிருந்து பெறப்படும் ஆணைகள் அல்லது தடை உத்திரவு கள் போன்றவற்றை பதிவு அலுவலகத்தில் 1 புத்தக கோர்வைத் தொகுதியில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடவேண்டும் என்றுஆணைகள் ஏதுமில்லைஎன காவல் துறைக்கு தெரிவிக்கவும். மேலும் சொத்தின்மீதான உரிமையினை மாற்றம்செய்யும் (அ) சொத்தின் மீது பற்றுகை (Charge) ஏற்படுத்தும்(அ) பொது அதிகார ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய் யப்படும் போது அந்த ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு அந்த ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் உரிமையினை உறுதிப்படுத்தும் வகையில் மூல ஆவணம்(அசலில்) வில்

லங்க சான்று ஆகியவற்றை தாக்கல் செய்தால் மட்டுமே பதிவு அலுவலர் சொத்துரிமை குறித்து திருப்திஅடைந்தபின் பதிவுசெய்யும் நடைமுறைஉள்ளது. எனவேஒருசொத்தைப் பொறுத்து (அ) ஒரு நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யாம லிருக்க நீதிமன்ற தடையாணை இருந்தால் மட்டுமே ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்காமல் பதிவு அலுவலர் திருப்பி அளிக்கலாம் என்ற விபரத்தினை காவல் துறையினருக்கு தெரிவிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 04.12.2017 &16.02.2018).

கேள்வி: 1 புத்தகம் தொகுதி மற்றும் அட்டவணையில் எழுதி வாங்குபவர் பெயர் சரி யாக உள்ளது. கணிணியில் தவறாக உள்ளீடு செய்யப்பட்டுள்ளதற்கு சார்பதிவாளரால் ஆணை வழங்க கோரியுள்ளதற்கு எந்த ஆணையின்படி ஆணை வழங்க வேண்டும்?

பதில்: கணிணியில் ஆவணங்களை ஒளி வருடல் செய்து Hard Disk ல் சேமித்து வைப் பது Manual முறையில் பதிவுநகல் படிவத்தில் படிசெய்து கோர்வை செய்ததற்கு ஒப்பான தாகும். அதே போன்று கணிணியில் அட்டவணை செய்வதும் Manual முறையில் அட்ட வணை செய்தமைக்கு ஒப்பானதாகும். எனவே ஆவணத்தொகுதியில் (அ) அட்டவணை யில் உள்ள பிழைகளை சரி செய்ய பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை சார்பதிவாளரால் மாவட் டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பி, மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிடுவதின் பேரில் கணிணியில் அட்டவணையில் எழுதிவாங்குபவரின் பெயரை சரிசெய்து அந்த ஆவணத்துக்குரிய அட்டவணையின் இறுதியில் கீழ்க்கண்டவாறு குறிப்பு சேர்க்கலாம். "குறிப்பு: இந்த ஆவண அட்டவணையில் எழுதி வாங்குபவரின் பெயர்...... என தவறான இருந்ததை .... என ..... தேதியில் (திருத்தம் மேற்கொண்ட நாள்) ... நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்..... நாள்..... படி திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட்டது". மாவட்டப்பதிவாளரிட மிருந்து பெறப்பட்ட ஆணையில் "ஆவண எண்.... சம்மந்தமாக ..... கிராமம் சம்மந்தப் பட்ட (கணிணி) அட்டவணையில் எழுதி வாங்கியவரின் பெயர்... என தவறாக இருந் ததை ....என .....தேதியில் திருத்தம் மேற்கொள்ளப்பட்டது" என குறிப்பு எழுதி சார்பதி வாளரின் தேதியுடன் கூடிய சுருக்கொப்பம் இட்டு பிழைக்குறிப்பு அறிக்கை கோர்வை யில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 24.01.2018).

கேள்வி: கடன் வசூல் தீர்ப்பாயத்திலிருந்து பெறப்பட்ட அட்டாச்மென்ட் ஆர்டர் மீது எவ் வாறு நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்படும் ஜப்தி (Attachment) ஆணையினைப்போன்றே முதலில் பதிவு அலுவலரின் தேதியிட்ட சுருக்கொப்பம் (அ) அலுவலக தேதி முத்திரை (Date Stamp) யிட்டு அட்டவணையிடுவதற்கு தேவையான விபரங்கள் குறைகளின்றி சரி யாக இருந்தால், நடப்பாண்டில் 1புத்தக கோர்வை தொகுதியில் (Memo volume)ல் இதற்கு முன் அளித்த எல் (L) எண்ணுக்கு அடுத்த எல் எண்ணை அந்த ஆணையின் முகப்பில் வலது பக்க தலைப்பில் குறிப்பிட்டு 1 புத்தக கோர்வை தொகுதியில் கோர்வை செய்ய வேண்டிய பக்க எண்களை குறிப்பிட வேண்டும். ஆணையின் பின்புறத்தில் " .....ம் ஆண்டு.....மாதம்.. நாளாகிய இன்று இவ்வலுவலகத்தில் பெறப்பட்டது.

சார்பதிவாளர்"

என (ரப்பர் முத்திரை இருக்கும் அதனை) மேற்குறிப்பாக சேர்க்க வேண்டும். அதன்கீழ் "இவ்வாவணம் 1 புத்தகம்..... தொகுதி.... புக்கங்களில்20...ம் ஆண்டு எல் எண்... ஆக கோர்வை செய்யப்பட்டது.

சார்பதிவாளர்"

என (இதற்கும் ரப்பர் முத்திரை இருக்கும்) பதிவுச்சான்று சேர்த்து அலுவலக (பெரிய) முத்திரையிட்டு, பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன் கீழ்வரப்பெற்ற ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட் டில் பதிவு செய்து அட்டவணையிட்ட பின் 1 புத்தக கோர்வை தொகுதியில் கோர்வை

செய்ய வேண்டும். இந்த ஆணை ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட தாட்களைக் கொண்டிருந்தால் sheet endorsement சேர்த்து அலுவலக (பெரிய) முத்திரையிட இட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 05.03.2018).

கேள்வி: வணிகவரி துறையில் இருந்து கடித வடிவில் ஒரு நிறுவனத்தின் பெயரில் வரி பாக்கி உள்ளது எனவும்,அதன் சொத்து விபரத்தில் வில்லங்கம் ஏற்படுத்தி வில் லங்க நகல்களை அனுப்புமாறும் கோரப்பட்டுள்ளது. இது தொடர்பாக என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: வணிக வரி பாக்கிக்காக துறை சார்பில் நீதிமன்றத்தில்வழக்கு தொடுத்து நீதிமன் றத்திலிருந்து சொத்தின்மீது பற்றுகை ஆணை (Attachment Order) வரப்பெற்றால் 1புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடலாம். மற்றபடி வணிகவரி துறையில் இருந்து பெறப்படும் கடிதத்தின்மீது அட்டவணை செய்திட பதிவுத்துறையில் ஆணை கள் ஏதும் இல்லை என பதில் அனுப்பி விடலாம்.பெறப்பட்ட கடிதத்தில் சொத்து விபரம் இருந்தால் வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் சர்வே எண்ணுக்கு எதிரில் வணிக வரி பாக்கி-கோப்பு எண்….என குறித்து வைத்துக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 07.03.2018).

கேள்வி: வணிகவரி துறையில் இருந்து செலுத்த வேண்டிய வரி பாக்கி தொகைக்கு வில்லங்கம் பார்த்து அட்டவணையில் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டி கோரப்பட்டுள்ளது. இவ்வாறு அட்டவணையில் சேர்க்க ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: வணிக வரி பாக்கிக்காக துறை சார்பில் நீதிமன்றத்தில்வழக்கு தொடுத்து நீதிமன் றத்திலிருந்து சொத்தின்மீது பற்றுகை ஆணை (Attachment Order) வரப்பெற்றால் 1புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடலாம். மற்றபடி வணிகவரி துறையில் இருந்து பெறப்படும் கடிதத்தின்மீது அட்டவணை செய்திட பதிவுத்துறையில் ஆணை கள் ஏதுமில்லை என பதில் அனுப்பி விடலாம். பெறப்பட்ட கடிதத்தில் சொத்துவிபரம் இருந்தால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் சர்வேஎண்ணுக்கு எதிரில் வணிக வரி பாக்கி-கோப்பு எண்….என குறித்து வைத்துக்கொள்ளலாம். ஆனால் ஒரு வழக்கில் ப.து.த அட்டவணை யில் குறிப்பு சேர்த்திட ஆணையிட்டுள்ளார். எனவே வணிக வரித்துறையிலிருந்து பெறப்பட்ட கடிதத்தில் சொத்து விபரம் இருக்குமானால் எல் எண் அளித்து 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணை செய்யலாம். சொத்து விபரம் இல்லை யெனில் வரி பாக்கிதாரருக்கு செந்தமான சொத்துக்கள் எவை என தேடிப்பார்த்து அட்ட வணையில் குறிப்பு சேர்த்திட பதிவுத்துறையில் ஆணைகள் ஏதுமில்லை என தெரி வித்துவிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 31.05.2018).

கேள்வி: நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தை நீதிபதி ரத்து செய்து குறிப்புகள் மேற்கொள்ளும்படி கடிதம் பெறப்பட்டுள்ளது. ஆவண ரத்து குறித்து எவ்வாறு பதிவுகள் மேற்கொள்வது?

பதில்: நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல்மூலம் பெறப்பட்டிருந்தால் ஏற்கனவே நீதிமன்றத் தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவான கிரைய ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து விபரத் துடன் ஒப்பிட்டுப் பார்த்து சரியாக இருந்தால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு89ன்கீழ் பெறப்படும் ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் பதிவு செய்து இந்த கடிதத்திற்கு எல் எண் அளித்து 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணை செய்யப்பட வேண்டும். Executant & Claimant கிரைய ஆவணத்தில் உள்ளபடி இருக்க வேண்டும். தற்பொழுது Online பதிவு முறையில் இதற்கான வழிமுறைகள் உள்ளனவா என்பதை முதலில் அறிந்துக்கொண்ட

பின்னரே மேலே தெரிவித்தபடி நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் 26.07.2018).

கேள்வி: ஒரே நாளில் அக்கா தங்கை தனித்தனி ஆவணமாக கிரையம் பெற்றுள்ளனர். அட்டவணையில் தனித்தனி நபர்கள் பெயர் அட்டவணை செய்வதற்குப்பதில் ஒரே பெய ராக அட்டவணை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு திருத்தம் எவ்வாறு மேற்கொள்வது?

பதில்:இந்த தவறை சார்பதிவாளரே கண்டுபிடித்திருந்தாலும் (அ)ஆவணதாரரால் வில் லங்க சான்று பெற்று தவறு கண்டுபிடிக்கப்பட்டிருந்தால் வில்லங்க சான்றுடன் மனு பெற்று தவறாக அட்டவணை செய்யப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக ஆவண நகல், வில் லங்க சான்று நகல் ஆகியவற்றுடன் பிழைக்குறிப்பு அறிக்கையினை மாவட்டப்பதிவாள ருக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று அட்டவணையில் உரிய திருத்தக்குறிப்பு மேற் கொண்டு அதன் இறுதியில் மாவட்டப்பதிவாளர்ஆணை விபரப்படி திருத்தம் மேற்கொள் ளப்பட்டது என்ற விபரம் சேர்க்கப்பட வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையினை பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன் 26.07.2018).

கேள்வி: 2013ம் ஆண்டு நீதிமன்ற ஆணை கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது. அந்த ஆவணத் திற்கு எவ்வாறு ரத்து குறிப்பு சேர்ப்பது?

பதில்: நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டிருந்தால் 1 புத்தக கோர்வைத் தொகுதியில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடுவதுடன் அசல் ஆவணம் சம்மந்தப் பட்டதில் ரத்து குறிப்பு சேர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 02.08.2018).

கேள்வி: Sri Ram Chits and Party இருவருக்கும் ஏற்பட்ட வழக்கில் இசைவு தீர்ப்பாண attachment order வழங்கப்பட்டது. அட்டவணை மேற்கொள்ளப்பட்டது சரியா? தவறா?

பதில்: சீட்டு நிதிச்சட்டத்தின்கீழ் நடுவராக செயல்படும் மாவட்டப்பதிவாளராலோ (அ) நடுவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட Award ஆணையினைத் தொடர்ந்து நீதிமன்றமோ , சொத்தின் மீது attachment order பிறப்பித்து சொத்து சம்மந்தப்பட்ட பதிவு அலுவலருக்கு அட்ட வணையிடக் கோரி அனுப்பப்பட்டிருப்பின் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன் கீழ் 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 22.08.2018).

கேள்வி: நடுவரால் பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையினை அட்டவணை மறுத்தபோது மாவட் டப்பதிவாளருக்கு மனு செய்து மாவட்டப்பதிவாளர் அதனை அட்டவணையிட ஆணை பிறப்பித்துள்ளார். இது சரியா?

பதில்: அட்டவணை செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட்டு attachment order ஐயும் சேர்த்து அஞ்சல் மூலம் அனுப்பியிருந்தால் 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடலாம். அவ்வாறில்லாமல் சீட்டுநிறுவனம் தாக்கல்செய்வதானால் உரிய பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்து அட்டவணையிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 22.08.2018).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை நகலில் இரண்டு கிராம சொத்துக்கள் ஒரே நான் கெல்லையில் உள்ளதாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஆனால் ஆன்லைன் வந்த பிறகு கிரா மங்கள் தனித்தனியாக அட்டவணை செய்யப்படுகிறது. தற்போது எவ்வாறு அட்ட வணை செய்வது? கட்சிக்காரரிடம் வாக்குமூலம் பெற்று அட்டவணை செய்யலாமா?

பதில்: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை நகல் என்பதால் ஒவ்வொரு கிராமம் சம்மந்தப்பட்ட புல எண்கள், பரப்பு சரியாக கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அந்தந்த கிராம சொத்துக்களின் விப ரத்தையும் ஆவணத்தில் உள்ளபடி (மொத்த சொத்துக்குரிய நான்கெல்லைகளையும்) அட்டவணை செய்து விடலாம். ஆவணம் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்படுவதால் வழக்கு மதிப்பு (அ) சொத்து மதிப்பு குறிக்கப்படாத பட்சத்தில் சொத்தின் மதிப்பு குறித்து நீதிமன்ற ஆணையின் நகலை தாக்கல் செய்பவரிடம் வாக்குமூலம் பெறலாம். வேறு எதற்கும் வாக்குமூலம் பெற ஆணைகள் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 24.08.2018).

கேள்வி: அட்டவணை IIல் போடபப்பட்டிருந்த இழப்பு குறிப்பினை நீக்கவும் என ப.து.த ஆணையிட்டுள்ளார். நான் முன் ஆவணத்தில் இழப்பு உள்ளபோது ஆவணம் பதிவிற்கு ஏற்க இயலாது என Check Slip போட்டுக் கொடுத்தேன். ப.து.த அவர்கள் து.ப.து.த வை போனில் அழைத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டும் என்பதற்காகத்தானே அட்ட வணை IIல் உள்ள குறிப்பினை நீக்கம் செய்ய ஆணையிட்டேன். எனவே அந்த ஆவ ணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும் என கூறியுள்ளார். இது சரியா?

பதில்: சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு அட்டவணையிலும் ஆவண நக லிலும் குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டபின், சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை தொடர்பாக ஆவணதாரர் பதிவுத்துறைத் தலைவரிடம் மேல்முறையீடு செய்வதின் பேரில் இழப்பு இல்லை என்று ஆணையிட்டால் (அ) தணிக்கை குழுவால் இழப்பு இல்லை என முடிவு செய்யப்பட்டு ஆணை பெறப்பட்டால் (அ) மு.ச.பிரிவு 47(A)ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு ஆவணம் உரிய மதிப்பில் உள்ளதென சான்றிட்டு ஆவணம் மீள பெறப்பட்டால் (அ) மாநில கணக்காயரின் தணிக்கை குறிப்புரையின்படி சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள் ளப்படுவதோடு குறிப்புரையினை மறுத்து மாநில கணக்காயருக்கு பதில் அனுப்பி அந்த பதில் ஏற்கப்பட்டு குறிப்புரை பதிவு செய்யப்பட்டதாக ஆணை பெறப்பட்டால் அட்ட வணையில் சேர்க்கப்பட்ட குறிப்பினை நீக்கம் செய்வதாக குறிப்பு சேர்க்கலாம். அல்லது மு.ச பிரிவு 33A/ பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80Aயின் கீழ் காலம் கடந்து நடவடிக்கை மேற் கொள்ளப்பட்டது என்பதால் இழப்புக்கு சம்மந்தப்பட்ட பதிவு அலுவலரே பொறுப்பு என ஆணை பெறப்படும் நிகழ்விலும் அட்டவணையில் இழப்பு குறித்த குறிப்பினை நீக்கம் செய்வதாக குறிப்பு சேர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 24.08.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே 2013ம் ஆண்டு வழங்கப்பெற்ற நீதிமன்ற தீர்ப்பின் நகல்ஆனது உண்மை நகல் என தற்போதைய நீதிபதியால் கையொப்பமிட்டு முகப்புக்கடிதம் ஏது மின்றி அனுப்பப்பட்டுள்ளது. 2013ம் ஆண்டின் தீர்ப்பாணை மட்டுமே உண்மை நகல் என அனுப்பப்பட்டுள்ளது. இதனை ஏற்கலாமா?

பதில்: தற்போதைய தேதியில் முகப்புக்கடிதம் இல்லையென்றால் நீதிமன்றத்துக்கு திருப்பி அனுப்பிட வேண்டும். அதிமுவில் அனுப்பாமல் அனுப்புநர் , பெறுநர், மதிப்பிற் குரிய அய்யா என குறிப்பிட்டு நீதிமன்ற தீர்ப்பின் நகலை அட்டவணை செய்திட முகப் புக்கடிதத்துடன் அனுப்பி வைக்குமாறு மிகப்பணிவுடன் வேண்டுகிறேன் என தெரிவித்து கடிதத்துடன் அனுப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.06.10.2018).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பின் நகலை அட்டவணையிட முகப்புக்கடிதம் தேவை என்ப தற்கு ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: நிலை ஆணை 774(b) படி பராமரிக்கப்படும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன்கீழ் பெறப் படும் ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேடு கலம் 3ல் முகப்புக்கடித எண்ணும் நாளும் குறிக்கப் பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.16.10.2018).

கேள்வி: சிவில் கோர்ட்டில் 2013ல் தீர்ப்பு வழங்கப்பெற்று அதன் நகல் தற்போதைய நீதிபதியின் முகப்புக்கடிதத்துடன் சார்பதிவாளருக்கு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. இதனை அட்ட வணை செய்யலாமா?

பதில்: 2013ல் வழங்கிய தீர்ப்பின் நகலை கோர்வை செய்து அட்டவணையிட நீதிமன் றத்திலிருந்து முகப்புக்கடிதத்துடன் (Covering letter) அனுப்பப்பட்டு கோர்வை செய்யப் படாத நிலையில் தனி நபர் நீதிமன்றத்தில் முறையிட்டதின் பேரில் தற்போது மனுதார ரின் மனு விபரம், பழைய முகப்புக்கடித நகல் ஆகியவற்றுடன் தற்போதைய தேதியில் முகப்புக் கடிதமும் தீர்ப்பாணை நகலும் நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல் மூலம் அனுப்பி வைக்கப்பெற்றால் கோர்வை செய்து அட்டவணை செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 12.10.2018).

கேள்வி: ஆவண எண் 846/2013 நாள் 06.03.2013 அப்போதைய மாவட்டப்பதிவாளரால் தணிக்கை குறிப்புரையின் படி இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப்பட்டதின் பேரில் அட்ட வணையில் குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டது. இது குறித்து வருவாய் மீட்புச் சட்டத்தின்கீழ் 22.08.2019 அன்று அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் தனக்கு 5 ஆண்டுகளுக்குள் அறிவிப்பு அனுப்பாததால் இழப்புத்தொகையை தற்போது செலுத்தக்கோருவது நியாய மற்றது எனவும் அதனால் வில்லங்கத்தில் இழப்பு குறிப்புரையினை நீக்கி தருமாறு கோரியுள்ளது சரியா?

பதில்: ஆவணம் பதிவாகி ஐந்து ஆண்டுகளுக்குப்பின் மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன் கீழோ மு.ச பிரிவு 33A ன் கீழோ நடவடிக்கை எடுக்க இயலாது. சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற் கொண்ட பின்தான் அட்டவணையிலும் ஆவண நகலிலும் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டுமென ஆணை உள்ளது. அட்டவணையில் இழப்பு குறித்த குறிப்பினை நீக்கம் செய்ய ப.து.த அனுமதி பெற்றே இழப்பு நீக்கம் பற்றிய குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். அத்துடன் இழப்புக்கு பொறுப்பானவர்கள் மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ள ப.து.த வால் அறிக்கை கோரப்படவும் வாய்ப்பு உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன்.22.02.2020).

கேள்வி: துணை அட்டவணை (Subsidiary Index) என்பது பற்றி விளக்கவும்.

பதில்: 01.01.1967 முதல் ஆவணப்பதிவுகள் கணிணி மயமாக்கப்படும் வரை 1 புத்தகத் தில் பதிவு செய்யப்படும் ஆவணங்கள் தொடர்பாக அட்டவணை II என விவசாய நிலங் கள் குறித்து பதிவு விபரங்கள் கிராமம் வாரியாக ‘கி’ தாளிலும், நன்செய், புன்செய் சர்வே எண்களில் மனையாகவோ (அ) வீட்டுடன் கூடிய மனையாகவோ பதிவாகும் சொத் துக்கள் பதிவு விபரங்கள் கிராமம் வாரியாக ‘ட’ தாளில் முழுமையாகவும், ‘கி’ தாளில் சொத்து விபரம் சர்வே எண், மொத்த பரப்பு, இதில் ஆவணத்தில் கட்டுப்படும் பரப்பு என குறிக்கப்பட்டு விபரம் ‘ட’ தாளில் காண்க எனவும் அட்டவணை செய்யப்படும். இவ்வாறு அட்டவணை செய்யப்பட்டதில் தேடுதல் மேற்கொள்ள வசதியாக ஒவ்வொரு கிராமத் திற்கும் சர்வே எண், உட்பிரிவு எண் வரிசைக்கிரமமாக துணை அட்டவணை (Subsidiary Index) என தயாரிக்கப்பட்டு ஒவ்வொரு உட்பிரிவிலும் பதிவாகும் ஆவணங்கள் தொடர் பாக ஆவண எண்/ ஆண்டு என இதில் குறிப்பிடப்படும். இதன்மூலம் ஒரு உட்பிரிவில் 01.01.1967 முதல் எத்தனை ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன என அறிந்து தேடு தல் மேற்கொள்ளலாம் . துணை அட்டவணையில் ஆவண எண்ணைக் குறிப்பிடத் தவறி னால் பொறுப்பான நபர்களுக்கு ஊதிய உயர்வு நிறுத்த தண்டனையும் வழங்கப்பட்ட நிகழ்வுகளும் இருந்தன. இதேபோன்று R.H பதிவேட்டிற்கு Key Register என ஒரு பதி வேடு ஒவ்வொரு கிராமத்திற்கும் சர்வே எண், உட்பிரிவு எண் வாரியாக வரிசைக் கிரம மாக தயாரிக்கப்பட்டு ஒவ்வொரு உட்பிரிவும் எந்த பக்கத்தில் உள்ளது என்ற விபரமும்

ஒரு பக்கத்திலிருந்து வேறு பக்கத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்படும்பொது அந்த பக்க எண்ணை குறிப்பிடும் நடைமுறையும் இருந்தது. இதன் மூலம் ஒரு உட்பிரிவில் பதிவான விவசாய நிலங்கள் தொடர்பாக பதிவுகளை அது சம்மந்தப்பட்ட பக்கத்தில் (பக்கங்களில்) கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, செட்டில்மெண்டு முதலான ஆவணப் பதிவுகளை R.H பதிவேட்டின் இடது பக்கத்திலும் அடமானம், போக்கியம், குத்தகை, உடன்படிக்கை போன்ற ஆவணங்களின் பதிவுகளை இடது பக்கத்திலும் காணலாம். இடப்பற்றாக்குறை காரணமாக அனைத்து ஆவணப்பதிவுகளையும் வரிசையாக அட்ட வணை செய்த நிகழ்வுகளும் உண்டு. R.H பதிவேட்டில் முழு விஸ்தீர்ணம் இல்லாமல் ஒரு பகுதி பதிவு செய்யப்படும்போது நான்கெல்லைகளில் அடுத்தடுத்த இரு எல்லை களை மட்டும் குறிப்பிடப்படும். இது தவிர ஒரு புல எண் ஒருவர் கிரையம் பெறும்போது அவருக்கு வேறு பக்கத்தில் சொத்து சொந்தமாக இருந்தால் அந்த பக்கத்திற்கு மாற்றம் செய்யப்படும். இதற்கு அடையாளமாக சிகப்பு மையில் பதிவு (அ) பக்க எண்(சிகப்பு மையில்) அடைப்புக்குறிக்குள் குறிப்பிடப்பட்டிருக்கும்.வீட்டு மனைகள் தொடர்பாக அட்ட வணை IIலும் அட்டவணை செய்யப்படும். (கோ. செல்வநாதன். 04.04.2021).

Life Certifiate (ஆயுள் சான்று)

கேள்வி: முதல்வர் பெயரில் சொத்து வாங்குவதற்காக அதிகார ஆவணம் பெற்ற ஒருவர் கிரைய ஆவணம் (முகவர் என்ற முறையில்) பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது முதல் வரின் Life Certificate அவசியம் பெற வேண்டுமா?

பதில்: முதல்வரின் சார்பாக முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தைப்பொறுத்துதான் கண்டிப்பாக முதல்வரின் Life Certificate தேவை. ஏனெனில் முகவர் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கும் தேதியில் முதல்வர் உயிருடன் இல்லையென்றால் பாதிப்பு அடைபவர் கிரையம் பெறுபவரே. ஆனால் முதல்வர் பெயரில் சொத்து வாங்கும்போது மேற்படி சான்று அவசியமில்லை. ப.து.த ஆணையும் உள்ளது. முதல்வர் இறந்த பின் அவரது பெயரில் சொத்து வாங்கி பதிவு செய்யப்படும் ஆவணம் செல்லாது என்பதால் ஆவணம் தாக்கல் செய்யமாட்டார்கள். (கோ. செல்வநாதன். 07.03.2017).

கேள்வி: கைமாறு தொகையுடன் கூடிய பொது அதிகாரம் அளிக்கப்பெற்றதன் அடிப் படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்துடன் முதல்வரின் Life Certificate தாக் கல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: முகவர் என்ற முறையில் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்துடன் முதல்வரின் Life Certificate கண்டிப்பாக தேவை. கைமாறு இல்லாத பொது அதிகாரம் எனில் முதல்வர் கோரும் போது (அ) அதிகாரத்தின் அடிப்படையில் நடவடிக்கைகள் முடிவடையும்போது முதல்வருக்கு சேரவேண்டிய தொகைகளும் வரவு செலவு கணக்குகளும் அளிக்கப்பட வேண்டும். கைமாறு தொகையுடன் கூடிய பொது அதிகாரம் எனில் ஏற்கனவே கொடுத்த தொகை போக மீதி தொகைகள் மற்றும் கணக்கு கள் அளிக்கப்பட வேண்டும். Life Certificate பெறுவதில் வேறுபாடு ஏதுமில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 18.03.2018)

கேள்வி: அயல்நாட்டில் உள்ளவர் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தினை தீர்வு செய்யப்பெற்றதை அடிப்படையாகக் கொண்டு முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவ ணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது முதல்வரின் Life Certificate கட்டாயம் தேவையா?

பதில்: உச்ச நீதிமன்ற தீர்ப்புரையின்படி எந்த வகையான பொது அதிகார ஆவண மாயிருந்தாலும் (அ) எப்பொழுது பதிவு செய்யப்பட்ட அதிகார ஆவணமாயிருந்தாலும் முகவர் என்ற முறையில்(அ)தனக்காகவும் முகவர் என்ற முறையிலும் ஆவணம் எழு திக் கொடுத்தால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதி (அ)அதற்குப்பிந்தைய தேதியில் முதல்வரின் Life Certificate பெற்ற பின்னரே ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 12.06.2018)

கேள்வி: வெளிநாட்டில் உள்ளவர் பொது அதிகார ஆவணம் வழங்கி மாவட்டப்பதி வாள ரால் தீர்வு செய்யப்பட்டதன் அடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்துடன் முதல்வரின் Life Certificate அளிப்பதற்காக உள்ளூர் டாக்டர் Video Call மூலம் வெளி நாட்டில் உள்ள முதல்வரிடம் பேசியபின் Life Certificate அத்தாட்சி செய்து வழங்கியதை சார்பதிவாளர் ஏற்க மறுப்பது சரியா?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 189/C1/2013 நாள் 02.02.2013ல் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட படிவத்தில் முதலில் Photo வும் அதற்கடுத்து Signature of the individual என உள்ளது. அதன்பின் Certified that the individual Shri/Smt/Miss………S/O , W/o, D/o …….. (Address) …… who has signed in my presence and whose photo has been affixed by me…. என்று உள்ளது. எனவே வீடியோவில் பார்த்து மருத்துவர் சான்று வழங்கியதை ஏற்க இயலாது. வெளி நாட்டில் உள்ளவருக்கு இந்தியாவில் உள்ளவர் சான்றளிக்க முடியாது. வெளிநாட்டில் உள்ளவர் டாக்டரிடமோ (அ) நோட்டரி பப்ளிக் இடமோ சான்று பெற்று கடவுச்சீட்டு (Pass -port) நகலுடன் அனுப்பி வைக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.09.2018 & 15.11.2019).

கேள்வி: 2015ல் ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதில் A என்னும் ஒருவர் தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியனாகவும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். தற் பொழுது அந்த முகவர் ஆவணம் தாக்கல் செய்யும்போது A என்பவரின் Life Certificate தாக்கல் செய்கிறார். அந்த மைனரின் Life Certificate தாக்கல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியனாகவும் என்ற நிலையில் அதிகார ஆவணம் எழு திக் கொடுக்கப்பட்டிருந்து அந்த மைனர் தற்போது மேஜராகியிருந்தால் இருவருக்குமே Life Certificate பெறப்பட வேண்டும். மைனருக்கு கார்டியன் என்ற முறையில் மட்டும் அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்திருந்தால் அந்த மைனர் மேஜராகியுள்ள நிலையில் அவரைப்பொறுத்த மட்டில் Life Certificate பெறப்பட வேண்டும் . (கோ. செல்வநாதன். 29.05.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே கொடுக்கப்பட்ட பவர் பத்திரத்தை குறிப்பிட்டு தான் வெளி நாட்டில் பணிபுரிவதால் இந்த ஆவணத்தின்படி என குறிப்பிட்டு வாழ்நாள் சான்று வழங்கும் போதே அதனையும் குறிப்பிட்டால் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: வாழ்நாள் சான்று வழங்குவது முதல்வர் உயிருடன் உள்ளார் என்பதை உறுதிப படுத்தவதற்குத்தான். ஆனால் சொத்தை கிரையம் கொடுப்பதற்காக அதிகார ஆவணம் கொடுக்க வேண்டுமெனில் சொத்து விபரம் குறிப்பிட்டே இருக்க வேண்டும். வாங்கவும் வாங்கிய சொத்தை விற்கவும் என்றிருந்தால் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படை யில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஏற்கனவே உள்ள

சொத்தை விற்பனை செய்ய என அதிகார ஆவணத்தில் இருக்குமானால் அதனை தீர்வு (Adjudication) செய்தது தவறு. (கோ. செல்வநாதன். 27.02.2020).

கேள்வி: வாழ்நாள் சான்று முதல்வர் வசிக்குமிடம் சம்பந்தப்பட்ட பகுதியில் உள்ள டாக்டரிடம்தான் வாங்க வேண்டுமா? அல்லது வேறு யாரிடமாவது வாங்கலாமா?

பதில்: Life Certificate உரிய படிவத்தில் முதல்வரின் புகைப்படம் ஒட்டி அவரது கையொப்பத்துடன், பதிவு பெற்ற மருத்துவ அலுவலர் (Registered Medical Practitioner) அல்லது மத்திய மாநில A பிரிவு அலுவலரால் தேதியுடன் கூடிய கையொப்பமிட்டு பெறப்பட்டு சான்று தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்189/C1/2013 நாள் 02.02.2013ல் உள்ளது. முதல்வர் மருத்துவர் உள்ள இடத்திற்கு சென்றோ (அ) முதல்வரின் வசிப்பிடத்திற்கு மருத்துவர் சென்றோ இச்சான்று வழங்கப்படக்கூடியதாக இருக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 20.01.2022).

கேள்வி:பல் மருத்துவர் அளித்த Life Certificate ஐ ஏற்றுக்கொள்ளலாமா?

பதில்: பல் மருத்துவர்களும் பதிவு பெற்ற மருத்துவர் Registered Medical Practitioner என உள்ளதால் பல் மருத்துவர் அளித்த Life Certificate ஐ ஏற்றுக்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 15.03.2022).

Loss of Stamp duty and Registration Fees
(முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண இழப்பு)

கேள்வி: நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்திற்கு குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் சார்பதிவாளர் வசூலிக்கலாமா?

பதில்: ஆவணத்தின் தன்மை காரணமாக குறைவு முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்க வேண்டி யிருந்தால் முடக்கம் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர் குறைவு முத்திரைத் தீர்வை யுடன் அபராதம் விதித்து வசூலிக்கப்பட்டு ஆவணத்தில் சான்று சேர்த்து அனுப்பிய பிறகே குறைவு பதிவுக்கட்டணம் ஆவணதாரரால் செலுத்தப்பட்டபின்பே ஆவணம் பதி வுக்கு அனுமதிக்க வேண்டும். நிலுவையில் உள்ள ஆவணம் மதிப்புக்குறைவு எனில் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிப்பதற்குமுன் ஆவ ணம் பதிவு செய்யப்பட்டு அதன் பின்னரே வசூலித்து சான்று சேர்த்து வழங்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.31.03.2021).

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பின் குறைவு முத்திரைத் தீர்வைக் காக ஆவணதாரருக்கு சார்பதிவாளர் எந்தபிரிவின்கீழ் அறிவிப்பு அனுப்ப இயலும்? அவ் வாறு குறைவு தொகை செலுத்தாத பட்சத்தில் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்க முடியுமா?

பதில்: ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் குறைவு முத்திரைத் தீர்வைக்காக மு.ச. பிரிவு 33A யின் கீழும் குறைவு பதிவுக்கட்டணத்திற்காக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A யின் கீழும் சட்டபூர்வநடவடிக்கை மேற்கொள்ளும்பொருட்டு சார்பதிவாளர் அறிவிப்பு அனுப்ப லாம். பதிவு செய்யப்பட்டபின் பதிவு மறுத்தல் (Refusal to register) என்பது எழாது. ஆவ

ணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையில் வைக்கப்பட்டிருந்தால் குறைவு முத்திரைத் தீர்வைக்காக முடக்கம் (Impounding) தான் செய்ய வேண்டும். நிலுவையில் உள்ள ஆவ ணத்திற்காக குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த ஆவணதாரருக்கு சார்பதிவாளர் அறி விப்பு அனுப்ப முத்திரைச்சட்டத்தில் அதிகாரம் வழங்கப்படவில்லை. ஆனால் நிலுவை வைக்கப்பட்டஆவணத்திற்கு குறைவுபதிவுக்கட்டணம் குறிப்பிட்டகாலத்திற்குள்செலுத்த சார்பதிவாளர் அறிவிப்பு அனுப்பலாம். அவ்வாறு குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லையெனில் ஆவணப்பதிவு மறுதளிக்கப் படலாம். (கோ. செல்வநாதன்.13.05.2021)

Market Value (சந்தை மதிப்பு மற்றும் மதிப்பு நிர்ணயம்)

குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான செட்டில்மெண்டு, பாகம், விடுதலை ஆவணங்களுக்கு உச்ச வரம்பு முத்திரைத்தீர்வை உள்ள நிலையில் விதி 3(1) அறிக்கை சேர்ப்பதால் வழி காட்டியில் உயர் மதிப்பு, நிலமாக இருந்து மனையாக மாற்றம் போன்றவற்றை குறிக்க உதவுவதுடன் உயர் மதிப்பினை பின்பற்றி ஆவணப்பதிவு , மதிப்பு நிர்ணயம்,அடுத்த வழிகாட்டி மதிப்பு நிர்ணயப் பணிகள் ஆகியவற்றுக்கு உதவுவதுடன் சொத்து விபரத் துடன் சரிபார்க்கவும், அரசு புறம் போக்கு, H.R&C.E, Walkf Board , நீதிமன்ற தடை போன் றவை இல்லையென்பதை பதிவின் போதும், தணிக்கை, ஆய்வின் போதும் சரிபார்க்க உதவும். இது மட்டுமின்றி சொத்து விபரத்தில் பிழையாக குறிக்கப்பட்டு விதி 3(1) அறிக் கையில் சரியாக இருக்குமானால் பதிவு அலுவலர் பதில் அளிக்க ஒரு ஆதாரமாக இருக் கும். கட்டிடம் சேர்ந்திருப்பின் முன்பதிவின்படி கட்டிட வயது, கட்டிட தன்மை இதர இனங்கள் ஆகியவற்றை சரிபார்க்கவும் விதி 3(1) அறிக்கை, Annexure -1A இணைப்பதன் மூலம் பிந்தைய ஆவணம் பதிவு செய்யப்படும்போது மதிப்புக் குறைவு ,இழப்பு ஏற்படு வதையும் தடுக்கும். (கோ.செல்வநாதன். 22.07.2015).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் முதல் பக்கத்தில் குறிக்கப்பட்டுள்ள கைமாறு தொகை மற்றும் மதிப்பினைவிட 2 ம் பக்கத்தில் கைமாறு தொகை அதிகமாக குறிப்பிட் டிருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட எந்த தொகையினை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தின் முதல் பக்க தலைப்பில் கிரையம் ரூ…. மதிப்பு ரூ…. என குறிப்பிட்டு ஆவணவாசகத்தில் பெற்றுக்கொண்ட கைமாறு தொகை முதல் பக்க தலைப் பில் குறிக்கப்பட்டதைவிட அதிகமாக இருந்தால் அந்த தொகைக்கே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். இதேபோன்று முதல் பக்க தலைப்பிலும் ஆவண வாசகத்தில் கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்ட விபரத்திலும் ஒரே தொகை குறிக்கப்பட்டிருந்து சொத்துவிபர இறுதியில் சந்தைமதிப்பு என்றஇடத்தில் அதிக மதிப்பு குறிக்கப்பட்டிருந்தால் அந்த அதிக மதிப்பிற்கே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும். விதி 3(1) அறிக்கையில் இனம் வாரியாக மதிப்பு அளிக்கப் படும்பொழுது ஒரு இனத்திற்கு தவறுதலாக அதிக மதிப்பு குறிக்கப்பட்ட காரணத்தால் மொத்தமதிப்பு அதிகப்படும் நிலையில் அந்த அதிகமதிப்பிற்கேமுத்திரைத்தீர்வைமற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும். ஆவணவாசகத்தில் கைமாறுதொகைபெற்றுக் கொண்ட விபரத்தில் “ரூ 1,000,000/ என்று எண்ணாலும் ரூபாய் ஒரு லட்சம் என எழுத்

தாலும் குறிக்கப்பட்ட நிகழ்வில் பிழைதிருத்தல் மூலம் இழப்பிலிருந்து விடுபட வாய்ப்பு ஏற்படும். ஆனால் "ரூ 1,00,000/ என எண்ணால் குறிக்கப்பட்டிருந்து ரூ இரண்டு லட்சம் என்றோ ரூ பத்து லட்சம் என்பது போன்றோ குறிக்கப்பட்ட நிகழ்வில் இழப்பு உறுதி செய்யப்படும். எனவே பதிவு அலுவலர்கள் கிரைய தொகை, மதிப்பு , கைமாறு தொகை விபரம், சொத்து விபர இறுதியில் உள்ள மதிப்பு, விதி 3(1) அறிக்கையில் அளிக்கப்பட்டுள்ள இனம் வாரியான மதிப்பினை கூடுதல் செய்து மொத்த கூடுதலுடன் ஒப்பிட்டுப் பார்த்து பதிவு செய்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 10.10.2015).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் வழிகாட்டி மதிப்பில் பாதி மதிப்பில் (உதாரணமாக வழிகாட்டி மதிப்பு ரூ8 லட்சம். ஆவணம் ரூ 4 லட்சம்) எழுதப்பட்டுள்ளது. ரூ4 லட்சத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்திற்கு மட்டும் Demand Draft உள்ளது. வழிகாட்டி மதிப்பிற்குரிய குறைவு தொகையினை சில தினங்களில் செலுத்தி ஆவணத்தை பெற்றுக்கொள்வதாக ஆவணதாரர் தயாராக உள்ளதால் ஆவணத்தில் சொத்து விபரத்தில் மதிப்பு ரூ8 லட்சம் என திருத்தம் மேற்கொண்டு தற்போதுள்ள D.D க்கு மட்டும் ரசீது போட்டு பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் மதிப்பு ரூ 8 லட்சம் என குறிப்பிடப்படும் நிலையில் அதற்குண்டான பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்படாவிட்டால் முதலில் Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். ஆவணத்தை பதிவுசெய்யவோ (அ) நிலுவை வைக்கவோ ஆவணதாரர் அதாவது தாக்கல் செய்பவர் வற்புறுத்தினால் கைவசம் உள்ள D.Dக்குரிய ரசீதை வழங்கி ஆவணத்தை நிலுவையாக வைத்து, ஆவண மேற்குறிப்பு முதலியன பெற்று ஆவணத்தை உடனடியாக பதிவு மறுத்து (Refusal) மறுப்பாணை பிறப்பிக்க வேண்டும். ஆவணத்தில் மதிப்பு ரூ 8 லட்சம் என குறிப்பிட்டு அதற்குரிய பதிவுக்கட்டணம் முழுமையாக செலுத்தப்பட்டும் தேவையான முத்திரைத்தீர்வைக்கும் குறைவாகவே மு.ச.பிரிவு 41ன்கீழ் செலுத்துவதாக தெரிவிக்கப்பட்டால், மனுதாரரின் கோரிக்கையினை நிராகரித்து பதிவுக் கட்டணத்திற்கு மட்டும் ரசீது வழங்கி ஆவணத்தை நிலுவையாக அனுமதித்து ஆவண மேற்குறிப்பில் தாக்கல் செய்பவர் மற்றும் சாட்சிகளின் கையொப்பம் மட்டும் (எழுதிக் கொடுப்பவர் கையொப்பம் பெறக்கூடாது) பெற்றுக்கொண்டு ஆவணத்தை உடனடியாக முடக்கம் செய்ய வேண்டும். ஆவணம் ரூ 4லட்சம் என மதிப்பிட்டு அதற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் மட்டும் செலுத்தப்படும் பட்சத்தில் ஆவணத்தை பதிவு செய்து இ.மு.ச பிரிவு47(A)(1)ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2015).

கேள்வி: ஒரு புல எண்ணில் 40 செண்ட் விவசாய நிலமாக நில மதிப்பிட்டு பதிவு செய்துள்ளதாகவும் அதற்கு முன்பே 10 செண்ட் மனை மதிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள சூழ்நிலையில் 40 செண்ட் நிலத்திற்கு எந்த மதிப்பை பின்பற்ற வேண்டும்?

பதில்: ஒரு புல எண்ணில் ஒரு சிறிய பரப்பு மனை மதிப்பிட்ட ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையில் இருந்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்பட்டாலும் அதன் பின் அதே சர்வே எண்ணில் குறைந்த அளவு (அ) அதிக பரப்பு கொண்ட ஆவணம் நில மதிப்பிட்டு அதே நபராலோ அல்லது வேறு நபராலோ எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மனை மதிப்பையே கடைபிடிக்க வேண்டும். ஆவணதாரர்கள் மனை மதிப்பிற்குரிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த முன்வரவில்லையெனில் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்ப வேண்டும். ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு வாபஸ் செய்யப்பட்டிருப்பின் மு.ச பிரிவு 47(A)(3)(அ)மு.ச பிரிவு33A மற்றும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 17.01.2016).

அதிக பரப்பு கொண்ட விளை நில சொத்துடன் அதில் உள்ள கோழிப்பண்ணையும் (அல்லது அரிசி, மாவு மில்) சேர்த்து கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் கோழிப் பண்ணையாக (அதாவது ஷெட், வழி முதலிய) பயன்படுத்தப்படும் பரப்புக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரின் பின்னேற்புக்கு அனுப்பி ஆணை பெற்ற பின் கள ஆய்வு அறிக்கையின் மீதான இறுதி ஆணை பிறப்பிக்க வேண்டும். மனை மதிப்பு, களப்பணி மூலம் முடிவு செய்த மதிப்பு ஆகியவற்றின் கூடுதலுக்குண்டான குறைவு முத்திரைத்தீர்வை, குறைவுபதிவுக்கட்டணம், இணக்கக்கட்டணம் ஆகியவற்றை செலுத்துமாறு ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி இழப்புத்தொகை செலுத்தப்பட வில்லை எனில் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பிடலாம். ஆவணத்தில் இத்தனை கோழிகள் சேர்த்து என குறிப்பிட்டால் கோழிகளின் மதிப்பும் சேர்க்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறு குறிக்கப்படாத நிலையில் அசையும் சொத்துக்களின்(நிரந்தரமாக இணைக்கப் பெற்றவை தவிர) மதிப்பை சேர்த்து கணக்கிட வேண்டிய அவசியமில்லை. நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரின் பின்னேற்பு ஆணை பெறப்படாத நிலையில் ஆவணம் வாபஸ் செய்யப்படுமானால் இழப்பு என பின்னாளில் ஏற்படும் குறிப்புரைக்கு பதிவு அலுவலர் உள்ளா வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன். 07.03.2016).

கேள்வி: தோட்டம் மற்றும் பண்ணைவீடு என ஒரே புல எண்ணில் உள்ளதாக ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது தோட்டத்திற்கு விளைநில மதிப்பும் பண்ணை வீடு உள்ள பகுதிக்கு மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையின்படி மனைமதிப்பும் நிர்ணயம் செய்யப்பட் டால் ஒரே சர்வே எண்ணுக்கு இரண்டு மதிப்புகள் வந்து விடுமே. இதனை வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் எவ்வாறு குறிப்பது மற்றும் இணையதளத்தில் எவ்வாறு உட்புகுத்துவது?

பதில்: அதிக பரப்புள்ள விளைநிலம் மற்றும் அதிலுள்ள பண்ணை வீடு(அ)ரைஸ்மில் சேர்ந்த ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் இடத்தை நேரிடையாக பார்வையிட்டு விவசாய காரியம் அல்லாத பகுதியாக உள்ள அதாவது பண்ணைவீடு(அ)ரைஸ்மில் மற்றும் வீட் டைச்சுற்றி (அ) ரைஸ்மில்லைச்சுற்றி விவசாய நிலமாக இல்லாத பகுதியின் பரப்பினை அளந்து கணக்கிட்டு அதற்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தும் மீதி பரப்புக்கு விவசாய நில மதிப்பும் பின்பற்றப்பட வேண்டும். கட்டிடக்கள ஆய்வும் அப்பொழுதே மேற்கொள் ளப்பட வேண்டும். மனை மதிப்பு நிர்ணய ஆணையில் ‘‘இந்த ஆணை இவ்வாவணத் திற்கு மட்டும் பொருந்தும்’’ எனக்குறிப்பிட வேண்டும். வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் விளை நில மதிப்பு தொடரலாம் இந்த புல எண்ணில் இதே சொத்தோ (அ) இதர சொத்தோ எதிர் காலத்தில் பதிவுக்கு வந்தால் இட ஆய்வு கண்டிப்பாக மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். பண்ணை வீடு (அ) ரைஸ்மில் உடன் கூடிய ஆவணம் வரும்போது ஒவ்வொரு முறை யும் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய;யப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 31.03.2016).

கேள்வி: 1998ல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பெற்ற ஒரு ஆவணம் பட்டாவின் உண்மைத் தன்மை அறிய நிலுவை வைக்கப்பெற்று2013ல் பதிவு செய்யப்பட்டது. இதற்கு 2013ல் உள்ளபடி மதிப்பு கணக்கிட்டு இழப்பு என குறைவு தொகையினை செலுத்தக் கோருவது சரியா?

பதில்: இது சரியல்ல. எந்த ஆவணத்திற்கும் ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் உள்ள படியான மதிப்பினையே கடைபிடிக்க வேண்டும். வழிகாட்டியில் மதிப்பு இல்லாமலிருந் தால் சுற்றியுள்ள எண்களுக்கு ஆவணம் தாக்கலான நாளில் உள்ள மதிப்பின் அடிப்படை யிலேயே மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேணடும். மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதானா லும் இவ்வாறே செய்ய வேண்டும். கட்டிட களப்பணிக்கும் இந்நடைமுறையினையே கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும். மதிப்பு நிர்ணயம் , கள ஆய்வுக்குரிய ஒரு ஆவணம் வேறு காரணத்திற்காக நிலுவை வைக்கப்படுமானால் அன்றோ அல்லது அதிக காலதாமதமின்

றியோ மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யத்தேவையான வழிகாட்டி வடிப்பு மற்றும் வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை தயாரித்து வைத்துக்கொள்வது நலம் பயக்கும். கட்டிடம் சம்மந் தப்பட்டதாயின்1B அறிக்கை (அந்த தேதியில்உள்ள தள விலைப்பட்டியல்படி) தயாரித்து வைத்துக்கொள்ளலாம். இவை தணிக்கை மற்றும் ஆண்டாய்வின்போது இழப்பு என குறிப்புரை எழுதப்படுவதனின்று பதிவு அலுவலர்கள் தம்மை பாதுகாத்துக்கொள்ள உதவும். (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016).

கேள்வி: அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரையஆவணத்தில் வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்ற வேண்டுமா? அல்லது ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்படும் மதிப்பை ஏற்கலாமா?

பதில்: அரசு கிரையம் பெறும் ஆவணத்திற்கு மாவட்ட ஆட்சித்தலைவரால் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட மதிப்பிற்கே பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ப. து.த எண்57551/சி1/95 நாள்15.11.95. கிரையஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29 -ன் படி கிரையம் பெறுபவர் முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் எனவே மு.ச பிரிவு 3 ன் படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. மாவட்ட ஆட்சியர் நிர்ணயிக்கும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட கூடுதலாக இருந்தால் உயர் மதிப்பாக வழிகாட்டிப் பதிவேட் டில் குறித்துக்கொள்ள வேண்டும். மாவட்ட ஆட்சியர் வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறை வாக நிர்ணயம் செய்தால் அரசு கிரையம் பெறும் ஆவணத்தை மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்ப வேண்டியதில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 23.06.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் 20 செண்டுக்கும் குறைவாக உள்ள சொத்தாக இருந்தால் சிட்டா, அடங்கல், புலவரைபடம் கோரி நிலமா (அ)மனையா என முடிவு செய்கிறோம். ஒரு ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அயிட்ட சொத்துக்கள் இருந்து ஒரு அயிட்டம் மட்டும் 20 செண்டுக்கும் குறைவாக இருந்தால் மேற்கண்ட நடைமுறை பின்பற்றப்பட வேண்டுமா?

பதில்: 1. ஒரு ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து மொத்தமும் விவசாய நிலமாக 10 செண் டுக்கும் குறைவாக இருந்தால் கண்டிப்பாக இட ஆய்வு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும்.

2. ஒரு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து மொத்தம் விவசாய நிலமாக 20 செண்டுக்கும் குறைவாக இருந்தால் FMB படி வழிகாட்டி மதிப்பு, வில்லங்க சான்று முதலியவற்றைப் பரிசீலித்து (சுற்றிலும் விவசாய நிலங்களே அதாவது மதிப்பு உள்ளது என்பதால்) விவ சாய நிலம் என திருப்தி அடைந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இதற்கு கோப்பு தயாரித்து வைக்க வேண்டும். சுற்றியுள்ள எண்களில் மனை மதிப்பு இருந்தால் அல்லது நான்கெல்லைகளின்படி மனையாக இருக்கலாம் என்று பதிவு அலுவலர் கருதினால் இடத்தை நேரில் பார்வையிட்டு முடிவு செய்ய வேண்டும்.

3. ஒரு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து 20 செண்டுக்கு மேல் இருந்தாலும் நான்கெல்லை களின்படி (அ) சுற்றியுள்ள எண்களில் எவற்றுக்காவது மனை மதிப்பு இருக்குமானால், மனையாக இருக்கக்கூடுமோ என்ற சந்தேகத்தின் பேரில் இடத்தை ஆய்வு செய்து முடிவு செய்ய வேண்டும்.

4. ஒரு ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கும்மேற்பட்ட அயிட்ட சொத்துக்கள் இருந்து அவற்றில் ஒரு அயிட்டம் மட்டும் 20 செண்டுக்கும் குறைவாக இருந்தால் சுற்றியுள்ளஅனைத்து எண்களுக்கும் விளைநில மதிப்பு மட்டுமே இருக்குமானால் இட ஆய்வு அவசிய மில்லை. நான்கெல்லைகளின்படி மனையாக இருக்கக்கூடும் எனக்கருதினால் இடத்தை பார்ிவயிட்டு முடிவு செய்யலாம்.

5. இரயில் ரோடு, மெயின் ரோடு, தார் ரோடு போன்ற நான்கெல்லைகளுக்காக மனையாக இருக்கும் என்பது அர்த்தமற்றது. கோயில், இரயில் /பேருந்து நிலையம்,

பள்ளி/ கல்லூரி , தொழிற்சாலை போன்றவை இருப்பின் சந்தேகம் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 01.08.2016).

கேள்வி: 3 ஏக்கர் நிலத்தில் லேஅவுட் போடப்பட்டுள்ளது. ஒவ்வொரு பிளாட்டிலும் 15 வருட தேக்கு மரங்கள் உள்ளன. எவற்றிலும் மரங்கள் காண்பிக்கப்படவில்லை. மதிப்பு நிர்ணய ஆணை பெறப்படவில்லை. இதன்மீது சார்பதிவாளர் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: தேக்கு மரம் உள்ள விபரம் முன்பதிவுகளின்படி கண்டறியப்பட்டதா (அ) புகார் மனு மூலம் தெரிய வந்ததா என்ற விபரமும் பதிவான ஆவணங்கள் அனைத்தும் கையிருப்பில் உள்ளதா (அ) வாபஸாகிவிட்டதா என்ற விபரமும் இல்லை. மரங்கள் உள்ள விபரங்கள் முன் பதிவுகள் (அ) புகார் மூலம் அறியப்படவில்லையெனில் பதிவு அலுவலர் தன்னிச்சையாக நடவடிக்கை எடுக்க இயலாது. ஆதாரம் இருப்பின் உண்மை களை மறைத்து எழுதியமைக்காக மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64ன்கீழ் (நிலை ஆணை 744ன்கீழ்) நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். மரங்களின் மதிப்பு குறித்து தோட்டக் கலைத்துறையினரிடம் அறிக்கை பெற வேண்டும். மரங்கள் உள்ள விபரங்கள் ஆதார பூர்வமாக தெரிந்திருந்தும் சார்பதிவாளர் தரப்பில் முறையான நடவடிக்கை மேற் கொள்ளாமல் ஆவணங்கள் திரும்ப அளிக்கப்பட்டிருப்பின் தோட்டக் கலைத்துறையின ரின் மதிப்பறிக்கை பெற்றபின் இழப்பு முடிவு செய்யப்பெற்று இழப்பிற்கு சார்பதிவாளரை பொறுப்பாக்கும் விதமாக நடவடிக்கைகள் தொடரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 17.08.2016).

கேள்வி: ஒரு கிராமத்தில் சர்வே எண் 800/3 புன்செய் 10 ஏக்கர் தற்கால உட்பிரிவு 1000/1ல் புன்செய் 5 ஏக்கர் என சொத்து விபரத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. 800/3 க்கு ஏக்கர் ரூ 10,00,000/ எனவும் 1000/1 க்கு ஏக்கர் ரூ 5,00,000/ எனவும் வழிகாட்டிப்பதி வேட்டில் மதிப்பு உள்ளது. ஆவண பதிவுக்கு எந்த மதிப்பை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: அதிக மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். மேலும் புதிய உட்பிரிவு செய் யப்பட்ட எண்கள் எவையெவை அவை எந்தெந்த எண்களிலிருந்து வந்தது என்ற விபரம் அறிந்து முரண்பாடான மதிப்பு உள்ளதை (அதாவது குறைவாக மதிப்பு உள்ளதில்) குறித்துக் கொள்வது எதிர்காலத்தில் இழப்பு ஏற்படாமல் பாதுகாத்துக் கொள்ள இயலும். (கோ.செல்வநாதன். 17.08.2016).

கேள்வி: ஒரு புல எண்ணில் மொத்தம் 2.41 ஏக்கர் உள்ளதில் 2.00 ஏக்கர் விவசாய நில மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்பின் கட்டிடம் உள்ள பகுதியான 41 செண்ட் சார்பதிவாளரால் தனிமனையாக மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது. தற்பொழுது இரு ஆவண சொத்துக்களும் கிரைய ஆவணமாக வரும் பொழுது மதிப்பு எவ்வாறு கடைபிடிப்பது?

பதில்: ஒரு புல எண்ணில் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யப் பட்ட பின், அந்த சர்வே எண்ணில் விவசாய நில மதிப்பில் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது. மொத்தத்திற்கும் மனை மதிப்பிட்டு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த ஆவணதாரர் கள் முன்வரவில்லையெனில் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் தான் நடவடிக்கை மேற் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 22.08.2016).

கேள்வி: மாவட்டப்பதிவாளர் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தது அதிகம் எனில் து.ப.து.த வுக்கு மேல்முறையீடு செய்யலாம். அவரும் மாவட்டப்பதிவாளர் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ததை உறுதி செய்தால் அதற்குமேல் முறையீடு இல்லையா?

பதில்: மேல்முறையீடு செய்ய இயலாது. மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் தான் அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண் வழிகாட்டி மதிப்பின்படி சதுரடியில் உள்ளது. 21A என்பது 21A1 என பட்டா வழங்கப்பட்டுள்ளது. வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் புதியதாக உட்பிரிவு செய் யப்பட்ட எண் இல்லை. பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: சர்வே எண் 21A க்கு உள்ள மதிப்பை 21A யிலிருந்து எத்தனை உட்பிரிவுகள் செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற விபரம் அறிந்து உட்பிரிவுகளின் மொத்த பரப்பும் 21A யின் பரப்பும் சமமாக உள்ளது என்பதை உறுதிசெய்துகொண்டு அத்தனை உட்பிரிவுகளுக்கும் 21Aக்குரிய மதிப்பை வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்துக்கொண்டு 21A யை சுழித்து விட லாம். பதிவுக்கு வரும் உட்பிரிவிலுள்ள பரப்பு குறைவாக இருந்தாலும் (அ) மனையாக மாறக்கூடிய வாய்ப்பு இருப்பின் புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு மனை மதிப்பு (அ) சிறப்பு நில வகைப்பாடு மதிப்பை நிர்ணயிக்கலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 16.09.2016).

கேள்வி: ஒருவர் மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தி அதில் உள்ள ரோடு மற்றும் பொது இடங் களை பொதுமக்கள் உபயோகத்திற்காக எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களுக்கு பெயரளவு மதிப்பினை போடுவதா? அல்லது வழிகாட்டி மதிப்பின் மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டுமா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 29 ன்படி தானம்/செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக் குரிய முத்திரைத்தீர்வை எழுதிக்கொடுப்பவர்தான் செலுத்துதற்கு உரியவர் என்பதால் பொது உபயோகத்திற்காக (Public purpose) அரசுக்கு (அ) மாநகராட்சி, நகராட்சி, பேரூராட்சி மற்றும் ஊராட்சி போன்ற உள்ளாட்சித்துறைக்கு (locl body)க்கு இந்திய குடிமகனால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம்/ செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ100/க்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தலாம் என முதலில் அரசாணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. அந்த கால கட்டத்தில் 13% 12% முத்திரைத் தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணம் ரூ2/ம் இருந்தது. இதனால் அரசுக்கு பெரிய அளவில் வருவாய் இல்லை என்பதாலும் சொத்தை இனாமாக கொடுப்பவருக்கு செலவினை வைப்பதே தேவையில்லை என அரசு கருதி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்டது. அதன் பின்னர் பதிவுக்கட்டணமும் விலக்கு அளிக்கப்பட்டது. முதலில் பெயரளவு மதிப்புக்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க ஆணையிட்ட காலத்தில் ரூ50,000/ -க்குமேற்பட்ட மதிப்புடைய சொத்து சம்மந்தமாக ஆவணம் எழுதிக்கொடுப் பவர் வருமான வரி தீர்வுச்சான்று (Income Tax clearance certificate) வருமானவரித்துறை யிடமிருந்து பெற்று தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்ற நிலைப்பாடு இருந்ததால்தான் பெயரளவு மதிப்பு (Nominal Value) ரூ100/ எனக்கொண்டு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த ஆணையிடப்பட்டது. தற்போது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் ஆகியவற்றுக்கு முழுமையாக விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளதால், சொத் தின் மதிப்பையே (எவ்வளவு மதிப்பாக இருந்தாலும்) குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதலாம். H.R & C.E கட்டுப்பாட்டில் உள்ள கோயில்,Wakf Board கட்டுப்பாட்டில் உள்ள பள்ளி வாசலுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம்/ செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ100/ பின்பற்றப்பட வேண்டும். இதற்கு சம்மந்தப்பட்ட துறைத்தலைமையால் ஏற்கனவே வழங்கப்பெற்ற அரசாணை (அ) ஆணை நகல் ஆவணத்துடன் தாக்கல் செய் யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 19.09.2016).

கேள்வி: தனித்துணை ஆட்சியர் ஒரு புல எண்ணிற்கு விவசாய நிலத்திற்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்கிறார். வழிகாட்டி மதிப்பு மாறுமா? அல்லது மேற்படி ஆவ ணத்தை தொடர்ந்து வரும் ஆவணம் மனை மதிப்பை பெறுமா?

பதில்: கோட்டாட்சியர் காரணம் குறித்தோ (அ) குறிக்காமலோ ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பு நிர்ணயித்தாலும் அடுத்து வரும் ஆவணத் திற்கு வழிகாட்டி மதிப்பையே பின்பற்ற வேண்டும். கோட்டாட்சியர் நிர்ணயித்த மதிப்பை பின்பற்றக்கூடாது.- ப.து.த மூ.மு எண் 40505/ஓ2/83 நாள் 26.7.83. கோட்டாட்சி யர் நிர்ணயித்த மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட அதிகமாக இருப்பின் அதனை பதிவு அலுவலர்கள் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்திடல் வேண்டும்.- ப.து.த எண் 8402/ஓ1/85-2 நாள் 28.1.87. (கோ.செல்வநாதன் . 21.09.2016).

கேள்வி: சர்வே எண் 200க்கு ஏக்கர் ரூ 5,00,000/ என உள்ளது. அதில் கிணறு உள்ளது. சர்வே எண் 201க்கு ஏக்கர் ரூ 2,00,000/. இரண்டும் அருகாமையில் உள்ளது. சர்வே எண் 200ல் உள்ள கிணற்றிலிருந்து சர்வே எண் 201 நிலத்திற்கு தண்ணீர் பாசனம் என்றும் கிரைய ஆவணத்தில் தனித்தனி நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட்டு எழுதப்படும்போது எவ் வாறு மதிப்பு கடைபிடிக்க வேண்டும்?

பதில்: சர்வே எண் 200க்கு வகைப்பாடும் சர்வே எண் 201க்கு வகைப்பாடும் வழிகாட் டிப் பதிவேட்டில் வெவ்வேறாக இருக்கக்கூடும். அதாவது புஞ்சை கிணறு பாசனம் என் றும் புஞ்சை மானாவாரி என்பது போன்று இருக்கும். எனினும். சர்வே எண் 200ல் உள்ள கிணற்றிலிருந்து சர்வே எண் 201 நிலத்திற்கு பாசன வசதி உண்டு என தெரிவித்துள்ள தால் இரண்டுக்கும் ஒரே வகைப்பாடாக குறித்து ஒரே மதிப்பு(அதிகபட்ச மதிப்பையே) கடைபிடிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 25.09.2016).

கேள்வி: முதல் ஆவணத்தில் 1 வது தெரு என குறிக்கப்பட்டுள்ளது. அடுத்த ஆவணத் தில் 2 வது தெரு என குறிக்கப்பட்டுள்ளது. 1 வது தெரு மதிப்பு ரூ 100/என்றும் 2 வது தெரு மதிப்பு ரூ 50/என்றும் வழிகாட்டியில் உள்ள நிலையில் மூன்றாவது ஆவணத்தில் 2 வது தெரு என குறிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு மதிப்பு ரூ 50/என்பதை ஏற்கலாமா?

பதில்: முதல் ஆவணத்தில் சொத்து1 வது தெருவில் உள்ளதாக குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்டு அதன் பின் ஏற்கனவே 1 வது தெரு என்பது 2 வது தெருவில் உள்ளதாக பதிவு செய்தபோது 1 வது தெருவுக்கும் 2 வது தெருவுக்கும் ஒரே மதிப்பாக இருந்திருக்க லாம். தற்போது 1 வது தெருவின் மதிப்பைவிட 2 வது தெருவின் மதிப்பு குறைவாக இருந்தாலும் 1 வது தெருவின் மதிப்பை தான் கடைபிடிக்க வேண்டும். தெருவின் பெயர் மாறினாலும் சொத்து மாறாது. (அதே இடத்தில்தான் இருக்கும்). வுழிகாட்டிப்பதிவேடு தயாரித்தலில் ஏற்பட்ட குறைபாடுதான் இதற்கு காரணம். 1 வது தெருவுக்கு உரிய மதிப்பை ஆவணதாரர் ஏற்க மறுத்தால் வில்லங்க சான்று முன் ஆவண நகல்களுடன் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 23.02.2017).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணில் வழிகாட்டி மதிப்பை வேண்டுமென்றே உயர் மதிப்பிட்டு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்துள்ளார். ஒருவர் போடும் உயர் மதிப்பு அடுத்த வழிகாட்டி மதிப்பு சீரமைக்கும்போதுதான் கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் என உள்ளது. இந்நிலையில் சார்பதிவாளர் உடனடியாக மதிப்பை உயர்த்த முடியுமா?

பதில்: ஒரு சர்வே எண்ணிலோ (அ) ஒரு தெருவிலோ உயர் மதிப்பில் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் உயர் மதிப்பினை உடனுக்குடன் குறித்துக் கொள்ள வேண்டும். இந்த உயர் மதிப்பினை அதே சர்வே எண்ணிலோ ஒரு தெருவிலோ அடுத்து வரும் ஆவணங்களுக்கு பின்பற்ற வேண்டிய அவசியம் இல்லை. இந்த உயர் மதிப்பினை வேறு சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் போது கணக்கில் கொள்ள வேண்டும்.அதே போன்று ஊரின் உயர்ந்த பட்ச மதிப்பு கணக்கிடும்போதும் கருத்தில் கொள்ளப்பட வேண்டும். ஒவ்வொரு உயர் மதிப்பையும் நெட்டில் சேர்க்க அறி வுறுத்தப்படவில்லை. அடுத்த வழிகாட்டி மதிப்பு சீரமைக்கும்போது தான் முழுமையாக கருத்தில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 05.04.2017).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணில் ஒருவர் ஊராட்சிக்கு ரோடு தானம்மட்டும் செய்துள் ளார். அதே சர்வே எண்ணில் மற்றொருவருக்கும் நிலம் உள்ளது. அதை அவர் விற்க வரும்போது நில மதிப்பில் பதிவு செய்யலாமா? அல்லது மனை மதிப்பு பின்பற்ற வேண்டுமா? மதிப்பு நிர்ணயம் செய்த மனைப்பிரிவில் பதிவாகாமல் உள்ள 6 ஏக்கர் நிலத்தை பதிவு செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பலாமா?
பதில்: மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தும்போது தெருவுக்காக குறுக்கும் நெடுக்குமாக இடம் ஒதுக்கி கற்கள் நடப்பட்டிருக்கும். தெருவுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தை உள்ளாட்சித் துறைக்கு தானம்(அ) தான செட்டில்மெண்டு மூலம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டிருக்க லாம். மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதற்காக முதலில் ஒரு காலி மனை பதிவு செய்யப்பட் டிருக்கும். அந்த மனையும் அதற்குப்பின் வேறு மனைகள் விற்பனை செய்யப்பட்டிருந் தால் அவையனைத்தும் ஒரு சேர அமைந்திருக்கும் என சொல்ல முடியாது. எனவே உள்ளாட்சித்துறைக்கு ஆவணம்எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டிருந்தாலும் விற்கப்பட்ட மனைகள் ஒரு சேர அமைந்திருந்து மீதி இடத்தைச் சுற்றி குறைந்த பட்சம் மூன்று (அ) இரண்டு பக்கங்களில் விவசாய நிலங்களாகவே இருந்து பாசன வசதியும் இருந்து மனைகளாக நடப்பட்ட கற்களை பிடுங்கி விவசாய நிலமாக்கி விற்கப்பட்ட மனைகள் போக மீதி பரப்பை மொத்தத்தையும் கிரையமாக எழுதி ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் , பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தை பார்வையிட்டு விவசாய நிலம் என முடிவு செய்தால் நில மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிடலாம். சம்மந்தப்பட்ட இடம் விவசாய நிலமாக இல்லை என முடிவு செய்து மனையிடம் தான் என அறிவித்தால் (ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து மனையிடமாக 20.10.2016க்கு முன் பதிவாகாததால் பதி வுச்சட்டம் பிரிவு 22A படி பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 07.04.2017, 29.04.2017, 05.09.2019 & 12.09.2019).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் தி.நகர் கிராமம் நான்கு பக்க எல்லைகளில் (வ) ஸ்ரீ தியாகராய நகர் ரோடு (தெ) வாசுதேவ் தெரு என்றுள்ளது. வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் ஸ்ரீ தியாகராய நகர் ரோடுக்கு மதிப்பு ரூ13,000/ என உள்ளது. ஆனால் வாசுதேவ் என்ற தெருவின் பெயரே பதிவேட்டில் காணப்படவில்லை. இந்நிலையில் ஆவணத்திற்கு எவ்வாறு மதிப்பு முடிவு செய்வது?

பதில்: சம்மந்தப்பட்ட இடத்திற்கு நேரில் சென்று வாசுதேவ் தெரு என்பதற்குப்பதில் வேறு பெயர் உள்ளதா என்பதை முதலில் அறிய வேண்டும். ஆவணம் தாக்கல் செய்யப் படாமலிருந்தால் (தெ) வாசுதேவ் தெரு என்கிற…….தெரு என குறிப்பிடச்சொல்லி அந்த தெருவுக்கு வழிகாட்டியில் மதிப்பு இருந்து அம்மதிப்பும் ஸ்ரீ தியாகராய நகர் ரோடு மதிப் பும் ஒன்றாக இருந்தால் தாராளமாக பதிவு செய்யலாம். இவ்விரு தெருக்களின் மதிப்பும் ஒன்றாக இல்லாமலிருந்தால் முன்பதிவுகள் மற்றும் (கட்டிடம் இருந்து) Facing படியும்

முடிவு செய்யலாம். இரண்டு தெருக்களிலும் கதவு எண்/நுழைவாயில் இருந்தாலும் (அ) கட்டிடம் இல்லாமலிருந்தாலும் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து நிர்வாக மாவட்டப் பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்றபின் பதிவு செய்யலாம். ஆவணம் நிலுவையிலிருந்தால் இடத்தை பார்வையிடுவதுடன் மாநகராட்சி/ நகராட்சி/ பேரூராட்சி அலுவலகத்திலிருந்து தெருக்கள் அடங்கிய வரைபடம் மற்றும் தெருக்களின் பட்டியல் பெற்று மேலே விவரித்துள்ளபடி செயல்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 18.04.2017)

கேள்வி: மூன்று சர்வே எண்களில் 12, 10, 15 செண்டு என மொத்தம் 37 சென்ட்டும் ஒரே நான்கெல்லையில் உள்ள நிலமாக கிரையம் செய்யப்படுகிறது. வழிகாட்டியில் நில மதிப்பே உள்ளது. புலத்தணிக்கையில் விவசாய நிலமாகவே உள்ளது. தற்போது நில மதிப்பை கடைபிடிக்கலாமா? அல்லது மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: சொத்தின் சந்தை (வழிகாட்டி) மதிப்பு மீது முத்திரைத்தீர்வை/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய ஆவணத்தில் கட்டுப்படும் சொத்தின் பரப்பு 10 செண்டுக்கு குறை வாக இருந்தால் கண்டிப்பாக புலத்தணிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். 10 செண்டுக்கு மேற்பட்டும் 20 செண்டுக்கு குறைவாக இருந்தால் வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்களான FMB, அடங்கல் ஆகியவற்றுடன் வழிகாட்டி மதிப்பு, வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை பரிசீலித்து விவசாய நிலம் என முடிவு செய்தால் அதற்கான கோப்பு தயாரித்து வைத் துக்கொண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம்.. FMB, அடங்கல் போன்றவை பிறகு தாக்கல் செய்வதாக ஆவணதாரரின் கோரிக்கையினை ஏற்று எவ்வித நடவடிக்கை யுமின்றி ஆவணத்தை வைத்திருப்பது பதிவு அலுவலருக்கு சிக்கலை ஏற்படுத்தும். அதேபோன்று FMB, அடங்கல் நகல் ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை என்றாலும் சர்வே எண்கள் அடங்கிய கிராம வரைபடம் (Village Map) உதவி கொண்டு முடிவு செய்ய வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் . 05.05.2017)

Pasali year introduced by sersha suri Mohal king at the year of 590 A.C …in this year Pasali year in 1427 . Adangal pasali= in this year Pasali year in what survey no .what crops are grown in which extent and who is the owner of land. Total extent of land 2017-590= 1427 Pasali year.

பசலி ஆண்டு என்பதற்கான விளக்கம்: நடப்பு ஆங்கில ஆண்டில் 590 ஐ கழித்தால் வருவதே பசலி ஆண்டு என்பதை குறிக்கும் என உள்ளது. இதையும் நினைவில் வைத் துக்கொண்டு வருவாய்த்துறையினரிடமிருந்து பெற்று தாக்கல் செய்யப்படும் அறிக்கை களில் பசலி ஆண்டு இருக்குமானால் சரிபார்த்து செயல்படலாம். வேறுபாடு இருக்கு மானால் வருவாய்த்துறையினரிடம் தெளிவு பெற்றுக்கொள்ளலாம்.

கேள்வி: சர்வே எண் 163/2 என்ற எண்ணுக்கு சதுரடி ரூ 54/ என்று வழிகாட்டிப் பதிவேட் டில் உள்ளது. மேற்படி 163/2 என்பது 163/2A என்றும் 163/2B என்றும் உட்பிரிவு செய் யப்பட்டு வழிகாட்டியில் செண்ட் 1க்கு ரூ 1200/ என உள்ள நிலையில் தற்போது முன் ஆவணத்தில் 163/2 என்று குறிப்பிட்டதால் பதிவுக்கு ஏற்றுக்கொள்ள சார்பதிவாளர் மறுப் பது சரியா? உட்பிரிவு செய்யப்பட்டபின் மேற்படி163/2 எண்ணுக்கு உள்ள மதிப்பை மேற் கோள் காட்டலாமா? இரு மதிப்பு ஏற்பட்ட குழப்பத்தில் இருந்து விடுபட என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: சர்வே எண் 163/2 லிருந்து தான் 163/2A, 163/2B என பிரிய முடியும். இரு உட் பிரிவுகளும் வகைப்பாடு மாறாமலிருந்தால் 163/2க்குரிய மதிப்பினையே கடைபிடிக்க லாம். 163/2 க் குரிய உட்பிரிவு அறிக்கை பெற்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் 08.08.2017).

கேள்வி: வழிகாட்டி மதிப்பை விட அதிகமாக மதிப்பு போட்டு ஓரிருவர் பதிவு செய்த பிறகு அது எல்லோருக்கும் பொருந்துமா?

பதில்: வழிகாட்டி மதிப்பு 33% குறைப்பிற்கு முன் உள்ள மதிப்பையோ (அ) உயர் மதிப் பையோ கணக்கில் கொள்ளத்தேவையில்லை எனவும் வழிகாட்டி மதிப்பு குறைப்பிற்கு முன்னர் கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து அது ரத்து செய்யப்படாம லிருந்தால் அதில் கண்ட உத்தேச கிரையத்தொகை குறைக்கப்பட்டபின் உள்ள வழி காட்டி மதிப்பைவிட கூடுதலாக இருந்தால் அதிகபட்ச மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் எனவும், வழிகாட்டி மதிப்பு குறைப்பிற்கு முன்னர் கிரைய உடன்படிக்கை பதிவாகியிருந்து மதிப்பு குறைப்புக்குப்பின்னர் கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்துவிட்டு பின்னர் குறைக்கப்பட்டமதிப்பின் அடிப்படையில் ஆவணம் எழுதினாலும் கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட உத்தேச கிரையத்தொகையினை கணக்கில் கொள்ளத்தேவையில்லை எனவும் ப.து.த ஆணை உள்ளது. மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் வழக்குகளைத் தவிர்த்து சாதாரணமாக உயர் மதிப்பை கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் என ஆணை ஏதுமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 28.09.2017).

கேள்வி: ஒரு சார்பதிவாளர் ஒரு சர்வே எண்ணில் 5 செண்டு வீதம் விளைநிலமாக பதிவு செய்துள்ளார். அதன்பின் வந்த சார்திவாளர் அதே எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு நிர் ணயம் செய்து பதிவு செய்துள்ளார். அந்த மனை மதிப்பு முன்னர் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களுக்கும் பொருந்தும் என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: ஒரு ஆவணம் 10 செண்டுக்கும் குறைவான பரப்பில் விவசாய நிலமாக எழுதப் பட்டிருந்தால் கண்டிப்பாக புலத்தணிக்கைமேற்கொண்டு நிலமா(அ)மனையா என முடிவு செய்ய வேண்டும். அந்த வகையில் பிந்தைய சார்பதிவாளரால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதற்குமுன் நிலமாக பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு புலத் தணிக்கை கோப்பு இருந்தால் அவற்றின்நகல்களுடன் தணிக்கைகுறிப்புரைக்கு பதில்அளிக்கலாம். எனினும் பொது அதிகார ஆவணத்தில் மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தி (அ) மனைகளாக விற்பனை செய்து ஆவணம்எழுதிக்கொடுக்க அதிகாரம்அளிக்கப்பட்டிருந்தால் தணிக்கை குறிப்புரை உறுதி செய்யப்படவே வாய்ப்பு உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 09.10.2017).

கேள்வி: A,B இருவரும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்கிறார்கள். A,B சொத்து இரண்டுமே மனையாக உள்ளது. 1984 லேயே மனை மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் தற்போது A ஷெடியூல் சொத்துக்கு மனை மதிப்பும் B ஷெடியூல் சொத்துக்கு விளை நில மதிப்பும் உள்ளன. தற்போது எவ்வாறு பதிவு மேற்கொள்வது?

பதில்: இரு சொத்துக்களும் மனையிடமாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. B ஷெடியூல் சொத்து மனையாக பதிவு செய்த நாளில் வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு இருந்ததா? (அ) மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை சரிபார்த்து தற்போது B சொத்துக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது B சொத்தின் மதிப்பு அதிகமாக வருமானால் அதற்கேற்ப குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப் பட வேண்டும். ஏற்கனவே மனையாக பதிவே இல்லாத சர்வே எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்வதுதான் தவறான நடைமுறை என தற்போதைய நிலை யில் கருதப்படுமே தவிர ஏற்கனவே மனையிடமாக கருதக்கூடிய வகையில் நான் கெல்லைகளுடன் (அ) கி.மே அடி தெ.வ அடி விபரத்துடன் (அ) இவ்வளவு சதுரடி காலி மனை என குறிப்பிடப்பெற்று வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு இருந்து (அ) முறையாக மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து (அ) ஊரின் அதிகபட்ச மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம்

பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து நடப்பு வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் விளை நில மதிப்பு உள்ளதை மனை மதிப்பாக நிர்ணயம் செய்வதை முறைகேடான செயல் என்று எவராலும் உறுதி செய்ய முடியாது. ஆனால் மனையிடத்திற்குரிய நான்கெல்லைகளும் இன்றி , கி.மே அடி தெ.வ அடி விபரம் இன்றி, இவ்வளவு சதுரடி காலிமனை /இத்தனை செண்டு காலி மனை என குறிப்பிடாமல் குறைந்த அளவு பரப்பில் விவசாய நிலமாக எழுதி ஊரின் அதிகபட்ச மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவாகி இருந்தாலும் (அ) புலத்தணிக்கை மேற் கொண்டு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆவணம் பதிவு செய்திருந்தாலும் அந்த சொத்து மனையாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக கருதக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் 30.10.2017).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டியில் புன்செய் மானாவாரி வகைப்பாட்டில் மதிப்பு உள்ளதை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மேற்படி சர்வே எண்ணில் கிணறு இருப்பதால் கிணறு பாசன வகைப்பாடு மதிப்ப பின்பற்றி இழப்பு வசூலிக்க வேண்டுமென குறிப்புரை செய்வது சரியா?

பதில்:வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் புன்செய் மானாவாரி என வகைப்பாடு இருந்தாலும் ஆவ ணத்தில் அந்த சர்வேஎண்ணில் கிணறு/ போர்கிணறு சேர்ந்தும் எழுதப்படுமானால் புன்செய் கிணற்றுப்பாசன வகைப்பாடு மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். அதே போன்று நிலமா (அ) மனையா என ஆய்வு செய்யும் வழக்குகளில் நீர் பாய்ச்சி பயிரிடக் கூடிய நெல், வாழை, கரும்பு போன்ற பயிர்கள் இருந்தாலும் (அ)அடங்கல் நகலில் குறிக் கப்பட்டிருந்தாலும் கிணற்றுப்பாசன மதிப்பையே எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 10.11.2017).

கேள்வி: நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின் கீழ் பட்டா வழங்கப்பட்டுள்ளது. அந்த புல எண் (உட்பிரிவு) வழிகாட்டியில் இல்லை. இதற்கு சார்பதிவாளர் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய இயலுமா?

பதில்: நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின் கீழ் உட்பிரிவுகளாக பிரிக்கப்பட்ட எண்ணுக்கு புல வரைபடம் (FMB) கிடைக்குமா என்று தெரியவில்லை. பிரிக்கப்படுவதற்கு முன் இருந்த சர்வே எண்ணின் முழு பரப்புக்கும் உள்ளபடி உட்பிரிவு (Sub Division statement) அறிக்கை பெற்று மதிப்பு விடுபட்ட உட்பிரிவு தவிர மற்ற உட்பிரிவுகள் அனைத்துக்கும் வழி காட்டியில் ஒரே மதிப்பு இருக்குமானால் சார்பதிவாளரே மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம். இதற்கு கோப்பு முழுமையான அளவில் வைக்க வேண்டும். மாறுபட்ட மதிப்புகள் இருந் தால் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெறுவதே நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 21.11.2017).

கேள்வி: விளை நில மதிப்பிட்டு புன்செய் நிலமாக பதிவு செய்யப்பட்ட மூல ஆவணச் சொத்தை தற்பொழுது தெருவாரி மதிப்பிட்டு எழுதி வந்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: புன்செய் சர்வே எண்ணில் ஏற்கனவே மனையாக குறிப்பிடப்பெற்று (அதாவது நான்கு எல்லைகளில் குறைந்தபட்சம் ஒரு பக்கமாவது மனை என குறிப்பிடப்பெற்று நீள அகலம் அடி (அ)மீட்டர் அளவில் குறிப்பிட்டும் பரப்பு இத்தனை ச.அடி காலிமனை என) இருந்தால் தற்போது அந்த சொத்தை மறு கிரையம் எழுதி வந்தால் பதிவு செய்ய லாம். ஏற்கனவே நான்கெல்லைகளில் மனை என இல்லாமலும் நீள அகலம் அடி அள வில் குறிப்பிடாமலும் பரப்பு இத்தனை ச.அடி காலிமனை என்றிருந்தால் கூட மறு கிரை யம் பதிவுசெய்யலாம். அவ்வாறில்லாமல் நான்கெல்லைகளில் நிலமாகவும் நீள அகலம் அடியில் குறிப்பிடாமலும் பரப்பு இத்தனை ச. அடி காலிமனை என இல்லாமல் இத்

தனை செண்டு என்று மட்டும் குறிப்பிட்டு தெரு மதிப்பிலோ அல்லது மனை மதிப்பிலோ பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் மறு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. குறைந்த பரப்பில் விளை நிலமாக எழுதி ஊரின் அதிகபட்ச மனை மதிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட் டிருந்தாலும் (அல்லது) குறைந்த பரப்பளவு விவசாய நிலமாக எழுதப்பட்ட ஆவணத் திற்கு பதிவு அலுவலர் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்திருந்தாலும் மறு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. இம்மாதிரியான வழக்குகள் பற்றி எழுத்து மூலமான தெளிவுரை கோரி ஆணை பெறுவதே நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 28.11.2017).

கேள்வி: நகர எல்லைக்குள் உள்ள சொத்து. முன் ஆவணத்தில் வார்டு 2 ல் உள்ளது. தற்போது வார்டு 2 ல் சொத்து விவரம் குறிப்பிட்டு எழுதப்பட்டுள்ளபோதிலும் வழிகாட் டிப்பதிவேட்டில் வார்டு 1 ல் மதிப்பு உள்ளது. ஒரு மதிப்பை போட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு கோப்பு எவ்வாறு தயார் செய்வது?

பதில்: முன் பதிவு ஆவணமும் தற்போது பதிவான ஆவணமும் வார்டு 2 ல் உள்ள சொத்து சம்மந்தப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் தெரு சம்மந்தமாக (அ) சர்வே எண்/ T.S.No சம்மந்தமாக வார்டு 1ல் மதிப்பு உள்ளதா என்று தெரிவிக்கப்படவில்லை. நகராட்சி அலுவலகத்தில் வார்டு வாரியாக தெருக்களின் பெயர்களும் சர்வே எண்/T.S.No உள்ள விவரங்களும் கொண்டுள்ளவற்றை பெற்று அதனடிப்படையில் கோப்பினை தயாரிக்கலாம். ஒரே தெரு பல வார்டுகளில் கூட இருக்கலாம். ஆனால் ஒரு தெருவுக்கு (Segment ஆக மதிப்பு இல்லாதவரை) ஒரு மதிப்பு தான் இருக்கும். முந்தைய ஆவணம் வார்டு 2 என பதிவான போது வழிகாட்டிப்பதிவேட் டில் வார்டு வாரியாக மதிப்பு இருந்ததா? மேலும் முழுமையான விபரங்களை அறிந்து குறிப்புரைகளுக்கு வழிவகுக்காமல் கோப்பினை தயார் செய்தல் நன்று. (கோ.செல்வ நாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: நகராட்சிக்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ100/ போட்டு எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முடியாது என்ற நிலையில் நகராட்சியிடமிருந்து எழுதி வாங்கும் உரிமை மாற்றல் ஆவணத்திற்கு மதிப்புரூ100/அல்லது வழிகாட்டியில்உள்ள விளைநில மதிப்பு போட்டால் போதுமா?

பதில்: அரசு (அ) உள்ளாட்சி அமைப்புகளால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் உரிமை மாற்று ஆவணத்திற்கு முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு29ன் படி எழுதிவாங்குபவரே முத்திரைத் தீர்வை செலுத்த கடமைப்பட்டவர் என்பதால், இத்தகைய உரிமை மாற்று ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு முன்னர் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படாமல் விளை நில மதிப்பு மட்டும் வழிகாட்டியில் இருந்தால் உரிய முறையில் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆவணம் மதிப்புக்குறைவில் எழுதப்பட்டிருந்தால் குறைவு தொகை வசூலிக்கப்பட வேண்டும் அல்லது மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 07.12.2017).

கேள்வி: சந்தை மதிப்பு (Market value)ம் வழிகாட்டி மதிப்பு (Guideline value) ம் ஒன்றா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்திற்கு தீர்வை விதிப்பதற்கு தேவையான அனைத்து நிகழ்வுகளை யும் உண்மைகளையும் தெரிவிக்கவேண்டும் என முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 27 தெரிவிக் கிறது. அதன்படி மதிப்பின் பேரில் தீர்வை கணக்கிடும் பொருட்டு உண்மையான சந்தை மதிப்பை (Market value) ஆவணதாரர்கள் தெரிவிக்க வேண்டும். சந்தை மதிப்பு என்பது ஒரு பொருளை (சொத்தை) விற்பவரும் வாங்குபவரும் முடிவு செய்யக்கூடிய விலை

என்று கூறலாம். ஒரு சொத்தை பொது ஏலத்தில் விட்டால் அதிகமாக கேட்கப்படும் தொகை எதுவோ அதனையே சந்தை மதிப்பாகக்கொள்ளலாம். தமிழ்நாட்டில் 22.4.1968 -க்கு முன் வழிகாட்டிப்பதிவேடு நடைமுறையில் இல்லை. ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப் படும் மதிப்பின் பேரிலேயே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப் பட்டு வந்தது. முத்திரைச்சட்டம் Taxable Act ஆகும். அதனால் ஆவணதாரர்கள் உண்மை யாகவே மதிப்பினை தெரிவிக்கிறார்களா என்பதை பதிவு அலுவலர் அளவிடுவதற்காக வழிகாட்டி மதிப்பு என்னும் அளவுகோல் கொண்டு வரப்பட்டது. வழிகாட்டி மதிப்பு என்பது சொத்தின் அமைவிடம், மண்ணின் தன்மை, பாசன வசதி, விளையக்கூடிய பயிர்கள், சாலை வசதி, பயன் பாட்டு தன்மைபோன்ற காரணிகளின் அடிப்படையிலும் பொதுமக்களின் கருத்துக்களின் பேரிலும் ஓரளவுக்கு சராசரியாக நிர்ணயம் செய்யப் பட்டதாகும். வழிகாட்டி மதிப்புக்கு கூடுதலாக மதிப்பிட்டு எழுதக்கூடாது என சட்டம் தெரிவிக்கவில்லை. ஆனால் குறைவாக இருந்தால் மு.ச.பிரிவு 47(A)(1) அல்லது மு.ச. பிரிவு 64 (நிலை ஆணை744) ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்வும் வழிவகுக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே வழிகாட்டிமதிப்பைவிட ஆவணதாரர்கள் கூடுதலாக தெரிவிக்காத வரையில் வழிகாட்டி மதிப்பையே சந்தை மதிப்பாகக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 13.12.2017).

கேள்வி: ஒரு மனைப்பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது ஆவணம் நிலுவை யில் வைக்கப்பட்ட நாளில் உள்ளபடி மதிப்பை கணக்கில் கொள்ள வேண்டுமா? அல்லது ஆவணத்தை பதிவுக்கு அனுமதிக்கும் நாளில் உள்ளபடி மதிப்பை கணக்கில் கொள்ள வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்திற்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டுமென்றாலும் (அ) மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான நடவடிக்கைக்கு அனுப்பும்போதும் அந்த ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலான நாளில் உள்ளபடியான மதிப்பினை மட்டுமே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளுக்குப்பிறகும் அறிக்கை தயாரிக்கும் நாளுக்கும் இடையில் ஏற்பட்ட உயர்மதிப்பை கணக்கில் கொள்ள வேண்டியதில்லை. ஆனால் அவ்வாறான உயர் மதிப்பு(கள்) பொருந்தும் எனக்கருதினால் விசாரணையின்மூலம் வாக்குமூலமாக பெற்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம். மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தல், உயர் மதிப்பை பின்பற்றுதல் தொடர்பாக 33% மதிப்பினை குறைத்து சீரமைக்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பு பின்பற்றுவது தொடர்பான ப.து.த ஆணையில் மிகத் தெளிவாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வ நாதன் 14.02.2018).

கேள்வி: 9.9.2016க்கு முன் தாய் மகனுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு மூலம் 10 ஏக்கர் நிலத்தை எழுதி வைத்துள்ளார். இந்த ஆவணத்தின் சொத்து விவரத்தின் கடைசி வரி யில் 10 ஏக்கருக்கு 43600 சதுரடி என எழுதப்பட்டு சார்பதிவாளரால் மனை மதிப்பு நிர் ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இது தற்போதும் நிலமாகவே உள்ளது. விவசாய நிலம் என குறிப்பிட்டும் விளைநில மதிப்பிலும் எழுதி ஆவணம் தாக்கலானால் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை என்ன?

பதில்: வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு உள்ள போதிலும் 10 ஏக்கரில் ஒரு மனை என குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் காலிமனையாக அந்த சொத்து பதிவு செய்யப்படவில்லையாதலால் பதிவிற்கு ஏற்க இயலாது. 10 ஏக்கரும் விவசாய நிலம் என எழுதி பதிவுக்கு தாக்கலானால் FMB அடங்கல் நகல் ஆகியவற்றை பெற்று ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து வழிகாட்டி வடிப்பு வில்லங்கசான்று ஆகியவற்றுடன் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பவேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தை பார்வையிட்டு விவசாய நிலம் என உறுதி செய்து விளை நில மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணையிட்டால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து மதிப்புக்குறைவு இல்லாமலிருந்தால்

திரும்ப வழங்கலாம். மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தை பார்வையிட்டு அந்த சொத்து கற்கள் நடப்பட்டு மனைப்பிரிவாக உள்ளது என தெரிவித்தால் பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். மனைப்பிரிவாக இல்லாமலும் விவசாய நிலமாக இல்லாமலும் விவசாய காரியத்திற்கு பயன்படுத்த இயலாதவகையில் உள்ளதென மாவட்டப்பதிவாளர் தெரிவித்தால்10ஏக்கர் நிலம் முழுமையாக நிலம் என எழுதப்பட்டிருப்பதால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து வழி காட்டியில் உள்ளபடியான மனை மதிப்புக்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட்டு மு.ச. பிரிவு 47(A)(1) ன்கீழ் அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.03.2018).

கேள்வி: அரசு கிரையம் பெறும் ஆவணத்தில் ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டிப் பதி வேட்டில் மனை மதிப்பு உள்ளது. இதற்கு மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டுமா?

பதில்: அரசு கிரையம் பெறும் ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29ன்படி அரசே முத்திரைத் தீர்வை செலுத்த கடமைப்பட்டதால் மு.ச பிரிவு 3ன்படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உள் ளது. அரசு கிரையம்பெறும் ஆவணத்திற்கு மாவட்ட ஆட்சித்தலைவரால் நிர்ணயம் செய் யப்பட்டு ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட மதிப்பிற்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை எண் 57551/சி1/95 நாள்15.11.95ல் உள்ளது. (முத்திரைத்தீர்வை விலக்களிக்கப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கை மேற்கொள்ள முடி யாது. எனவே மாவட்ட ஆட்சித்தலைவர் நிர்ணயம் செய்யும் மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்பை விட உயர்வாக இருந்தால் உயர்மதிப்பை குறித்துக்கொள்ளலாம். வழிகாட்டி மதிப்பு அதிகமாக உள்ளது என்பதற்காக எந்த நடவடிக்கையும் எழாது. (கோ.செல்வநாதன். 09.04.2018).

கேள்வி: வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் அரசு நிலங்கள் இதர புறம்போக்கு என்று இருந்தால் மெய்த்தன்மை சான்று பெற்றுதான் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும் என சொல்வ தற்கு ஆணை உள்ளதா?

பதில்: இந்து சமய அறநிலையத்துறை/ வக்ஃப் போர்டு போன்ற சமய நிறுவனங்களிட மிருந்து தடையின்மைச்சான்றுக்காக நிலுவைவைக்காமல் N.O.Cபெற்று தாக்கல் செய்ய அறிவித்து Check Slip மூலம் ஆவணம் திரும்ப வழங்கப்பட வேண்டும். ஆவணதாரரிடம் ஆவணச்சொத்து தொடர்பாக பட்டா இருந்தும் பதிவுறுக்களில் சமய நிறுவனங்கள் தொடர்பான நிலம் என குறிப்பிடப்பட்டிருப்பின் அவ்வாறான நிகழ்வுகளில் மட்டும் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து மேற்படி பட்டா குறித்து உண்மைத்தன்மை அறிய வேண்டி சார்பதிவாளர் நேரடியாக வட்டாட்சியருக்கு தக்க இணைப்புகளுடன் கடிதம் எழுதி பயனுள்ள நடவடிக்கையின் மூலம் அந்த பட்டாவின் மெய்த்தன்மை குறித்து தெளிவு பெற்ற பின்னர் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். பட்டா குறித்து வருவாய்த் துறைக்கு மெய்த்தன்மை கோரும் கடிதங்கள் அவற்றுக்கான பதில்கள் ஆவணதாரர் மூலம் அனுப்பப்படுவதும் பெறப்படுவதும் தவிர்க்கப்படவேண்டும். இவ்வாறு பட்டா குறித்து வட்டாட்சியருக்கு தெளிவுரை கோர வேண்டிய இனங்கள் தொடர்பாக ஆவண தாரரிடம் அவரால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பான பட்டா மெய்த்தன்மை யற்றது என வருவாய்த்துறையால் சான்றளிக்கப்படும் நிலையில் பதிவு செய்யாமல் ஆவணத்தை திரும்ப பெற சம்மதிப்பதாகவும் எழுத்துபூர்வமான உறுதிமொழி ஒன் றினை ஆவண தாக்கலின்போதே பெறவேண்டும். வருவாய்த்துறையால் சம்மந்தப்பட்ட பட்டா போலியானது என தெரிவிக்கப்படின் ஆவணதாரர் ஏற்கனவே அளித்த உறுதி மொழியின்படி ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமல் திரும்ப வழங்கப்படுதல் வேண்டும். மேலும் போலியான பட்டா சமர்ப்பித்த காரணத்திற்காக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 83 ன்படி ஆவணதாரர் மற்றும் சம்மந்தப்பட்ட நபர்கள் மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட

வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18223/சி1/2013-1 நாள் 08.11.2013 -ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 28.04.2018).

கேள்வி: மனைப்பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் பொருட்டு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் A ஷெடியூல் (மொத்த சொத்து) B ஷெடியூல் (கிரையம் செய்யப்படும் சொத்து) என கட்டாயம் எழுதப்பட வேண்டுமா? அவ்வாறு இல்லையெனில் மனைப் பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் மறுக்க முடியுமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சர்வே எண்களைக்கொண்டதும் ஒருசேர இருப்பதுமான சொத்துக்களில் ஒரு பகுதி சொத்தைப்பொறுத்த உரிமையினை மாற்றம் செய்வதுமான ஆவணத்தில் A ஷெடியூல் என மொத்த சொத்தையும் B ஷெடியூல் உரிமை மாற்றத்துக் குரிய சொத்து என குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதும் வழக்கமும் உள்ளது. இவ்வாறான ஆவண வாசகத்தில் ஏதேனும் ஒரு இடத்தில் A ஷெடியூல் உரிமை மாற்றத்துக்குரிய சொத்து என தவறுதலாக எழுதப்பட்ட நிலைகளும் அதைக்கவனியாமல் பதிவு செய்து விட்டால் பெருத்த இழப்பிற்கு ஆளாக வேண்டிய சூழ்நிலையும் உள்ளது. ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சர்வே எண்களைக் கொண்ட மனைப் பிரிவுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் பொருட்டு தாக்கல் செய்யப்படும் முதல் ஆவணத்தில் ஒரு புல எண்ணில் அடங்கிய மனையை மட்டும் குறிப்பிட்டும் ஆவணம் எழுதலாம். பதிவை மறுதளிக்கக்கூடாது. எழுதிக்கொடுப்பவர் மனைப்பிரிவு வரைபடம், அதில் சம்மந்தப்பட்ட சர்வே எண்களைக் குறிப்பிட்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யக்கோரும் கடிதம், சம்மந்தப்பட்ட சர்வே எண்களுக் கான புல வரைபடம் (FMB) ஆகியவற்றை தாக்கல் செய்தால் அந்த மனைப்பிரிவில் அடங்கிய அனைத்து சர்வே எண்களையும் குறிப்பிட்டு மதிப்பு நிர்ணய ஆணை பிறப் பிக்க வேண்டும். அத்தனை சர்வே எண்கள் தொடர்பான சொத்துக்களும் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொந்தமானது என்பதற்கு அசல் மூல ஆவணங்கள் மற்றும் வில்லங்க சான்று பரிசீலித்த பின்னரே ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்று மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் நடைமுறை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 31.05.2018).

கேள்வி: ஆவணத்தில் காணப்படும் சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் புஞ்சை மானாவாரி என உள்ளது. ஆவணத்தில் கிணறு பயன்படுத்தப்படும் மோட்டாருக்கு மதிப்பு கூறப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவணத்தை எந்த வகைப்பாட்டில் எடுத்துக்கொள்வது?

பதில்: புஞ்சை மானாவாரி வகைப்பாட்டில் உள்ள சர்வே எண்ணில் கிணறு இருப்ப தாக அல்லது வேறொரு சர்வே எண்ணில் உள்ள கிணற்றிலிருந்து பாசன வசதி உள்ள தாக ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டாலும் (அ) புஞ்சை மானாவாரி சர்வே எண்ணில் குறைந்த அளவு பரப்பு ஆவணத்தில் எழுதப்பட்டு புலத்தணிக்கையின்போது நெல், கரும்பு, வாழை போன்று பாசன வசதி தேவைப்படக்கூடிய பயிர்கள் இருந்தாலும் (அ) அறுவடை செய்யப்பட்டிருந்தாலும் புஞ்சை கிணறு பாசன வசதி உள்ள வகைப்பாடு மதிப்பினை கடை பிடிக்க வேண்டும். பொருத்தமான மதிப்பு முடிவு செய்ய இயலாத நிலையில் 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பிவிடலாம். அதற்குரிய படிவத்தில் முழுவிபரங்களும் தெரிவித்தல் வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.7.2018).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் புல எண் 782 என உள்ளது. ஆனால் மேற்படி புல எண் இணைய வழி வழிகாட்டிப்படி 1 முதல் 50 வரை உட்பிரிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆவண தாரரோ புல எண் 782 க்குமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யக்கோரியுள்ளார். இதனை எவ்வாறு கையாள்வது?

பதில்: புல எண் 782 ன் முழு விஸ்தீர்ணம் (வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்களின்படி) ஆவ ணத்தில் இருந்தால் அனைத்து உட்பிரிவுகளுக்கும் உள்ள அதிகபட்ச வழிகாட்டி மதிப்பை முழு எண்ணுக்கும் பின்பற்றி பதிவு செய்யலாம். வேறு வகையான வகைப் பாடுகளாய் இருந்தால் அதிகபட்ச மதிப்பு உள்ள வகைப்பாடாக திருத்தம் செய்து இணை யத்திலும் திருத்தம் செய்ய நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். உட்பிரிவுகளாக பிரிக்கப் பட்டவை மீண்டும் முழுஎண்ணாக வருவாய்த்துறையில் மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்தால் முழு எண்ணாகவே வழிகாட்டிப்பதிவேட்டிலும் இணையத்திலும் திருத்தம் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 31.08.2018).

கேள்வி: குளம் வெட்டி மீன் வளர்க்கும் இடமாக உள்ள நிலத்திற்கு விளைநிலல மதிப்பை பின்பற்ற வேண்டுமா? அல்லது வணிக பயன்பாடு எனக்கருதி மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: Fishery என்பதும் agriculture and allied activities ல் அடங்குவதால் விவசாய நில மதிப்பையே பின்பற்றலாம். (கோ.செல்வநாதன். 16.09.2018).

கேள்வி: தென்னை மரத்திற்கு எவ்வளவு மதிப்பு வழங்குது?

பதில்: தோப்பு போன்று அதிக எண்ணிக்கையில் தென்னை, மா, பலா போன்று மரங்கள் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து தோட்டக்கலைத்துறையினரிடம் மதிப்புஅறிந்து முடிவு செய்யலாம். குறைந்த அளவு எண்ணிக்கையிலான மரங்கள் இருந்தால் ஆவண தாரரால் தெரிவிக்கப்படும் மதிப்பினை (நியாயமானது என திருப்தி அடைந்தால்) ஏற்று பதிவுசெய்யலாம். இதற்கென பொதுவாக மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. அந்தந்த பகுதி, நீர்வளம், மகசூல், மரங்களின் வயது ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் மதிப்பு முடிவு செய்யப்படும் என்பதை மட்டும் கருத்தில் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 25.09.2018).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் வழிகாட்டிப்படி தெரு மதிப்பு ச.அடி ரூ1500/ சம்மந் தப்பட்ட சொத்து அமைந்துள்ள நகர் மதிப்பு ச.அடி ரூ2200/ என உள்ளது. தணிக்கையில் ச.அடி ரூ2200/ என கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: பொதுவாக ஒரு ஆவணத்தில் தெரு பெயரும் நகர் பெயரும் இருக்க வாய்ப் பில்லை. எதன் அடிப்படையில் தணிக்கையில் குறிப்புரை எழுதப்பட்டது என்பது தெரி விக்கப்படவில்லை. என்றாலும் சர்வே எண்ணுக்கு ஒரு மதிப்பும் தெருவுக்கு மதிப்பும் இருந்தால் அதிகபட்ச மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். ஒரு தெருவுல் பல எண்கள் இருக்கலாம். ஒரு எண்ணில் பல தெருக்கள் இருக்கலாம். இவ்வாறான நிலை களில் சர்வேஎண்ணுக்குரிய மதிப்பை நீக்கம் செய்திட முரண்பாடுகள் களைதல் போன்று செயல்படலாம். ஒரே தெருபெயரிலும் நகர் பெயரிலும் ஒரு மனையிடம் இருக்க வாய்ப் பிருக்காது. (கோ.செல்வநாதன். 03.12.2018).

கேள்வி: ஒரு புல எண்ணுக்கு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது புல வரைபடத்தின்படி ஒரு பக்கம் ஆந்திர எல்லை வருகிறது. இதற்கு எவ்வாறு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது?

பதில்: எந்த கிராம சொத்தைப் பொறுத்து மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டுமோ அந்த கிராம புலவரைபடத்தின்படி சுற்றியுள்ள எண்களின் அதிகபட்ச மதிப்பு ஊரின் அதிக பட்ச மதிப்புக்கு சமமாக இருந்து ஆந்திர மாநில எல்லை சொத்து வணிக/தொழிற்பேட்டை

பகுதி போன்று இல்லாமலிருந்தால் அந்த மாநில மதிப்பை பற்றி கவலை கொள்ளத் தேவையில்லை.அண்டை மாநில மதிப்பை கணக்கில் கொண்டு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும் என ஆணை இருப்பதாக தெரியவில்லை. தமிழ்நாட்டு எல்லை சொத்தைவிட அண்டை மாநில சொத்து வளர்ச்சி அடைந்ததாக இருந்தால் அந்த சொத்தின் மதிப்பை பெற்று பின்னர் மதிப்பு மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 30.01.2019).

கேள்வி: சரியான வழிகாட்டி மதிப்பில் எழுதப்பட்ட ஒரு ஆவணத்தில் 1A படிவத்தில் மட்டும் மொத்த மதிப்பு ரூ 260000/ என்பதற்குப்பதில் ரூ 2600000/ என தவறாக உள்ளது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: Annexure –IA படிவத்தில் இனம் III (அ) ல் மனை மதிப்பு குறிக்கப்பட்டும் கடைசி கலத்தில் மனை மதிப்பு ரூ…… + கட்டிட மதிப்பு ரூ…… என சரியாக அளிக்கப்பட்டிருந் தால் கூடுதல் மதிப்பு மட்டும் தவறாக குறிக்கப்பட்டிருந்தால் clerical error என முடிவு செய்து சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 22.12.2019).

கேள்வி: 01.01.2017க்குப் பின்னர் மனைப்பிரிவு மதிப்பு நிர்ணய கோப்புகள் DTCP அங்கீ கார வரைபடம் பெறாமல் மாவட்டப்பதிவாளர் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யலாமா?

பதில்: மனைப்பிரிவு என்றால் DTCP அங்கீகாரம் பெற்றபின்னர் தான் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படும். இதைத்தவிர அங்கீகாரமில்லாத மனைகள் பதிவு செய்வது குறித்த அர சின் தெளிவுரைகளுக்குட்பட்டு மனையாக பதிவுக்கு வரும் ஆவணங்களில் கண்ட சொத் திற்கு நில மதிப்பு மட்டும் இருந்தால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். விவ சாய நில மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வதும் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தல் என்ற வகையிலேயே வரும். (கோ.செல்வநாதன். 16.08.2020).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் உத்தேச கிரையத் தொகை ரூ 73,00,000/ என உள்ளது. மேற்படி ஆவணத்தினை தொடர்ந்து கிரைய ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை ரூ 52,00,000/ என உள்ளது. உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கட்டிடமும் சேர்த்து எழுதப்பட்டுள்ளது. கிரைய ஆவணத்தில் காலிமனை என உள்ளது. அதே நபர்கள்தான். கிரைய உடன்படிக்கையை ரத்து செய்து விட்டு அடுத்த ஆவணமாக கிரைய ஆவ ணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சீரமைக்கப்பட்ட சந்தை வழிகாட்டி மதிப்பு நடமுறைக்கு வந்த 09.06. 2017 க்கு முன்னரோ (அ) பின்னரோ உடன்படிக்கை ஆவணம் ரத்து செய்யப்பட்டிருப்பின், அந்த ரத்து செய்யப்பட்ட உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்ட மதிப்பினை அதே ஆவணதாரர் களாக இருப்பினும் கடைபிடிக்க நிர்பந்தித்தல் கூடாது என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 25731/C1/2017 நாள் 08.06. 2017 பத்தி 9 ல் உள்ளது. கிரைய உடன்படிக்கையில் குறிப் பிட்ட அதே பரப்பளவு மனை கிரைய ஆவணத்தில் இடம் பெற்றிருந்தால் கட்டிடமும் சேர்த்து கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதால் கிரைய ஆவணத்தில் கட்டி டம் மறைக்கப்பட்டால் நிலை ஆணை 744 ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தராக இருந்தால் உரிமம் ரத்து செய்யப்பட ப.து.த வுக்கு அறிக்கை அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன். 08.09.2020).

கேள்வி: குடும்ப உறுப்பினருக்கான செட்டில்மெண்டு, விடுதலை போன்ற ஆவணங் களில் கட்டிடங்கள், மனைகள், நிலங்கள் இவைகளை ஒரே ஆவணத்தில் எழுதும் போது மொத;த சொத்துக்களின் மதிப்பு ரூ25,00,000/ என எழுதுகின்றனர். விதி 3(1) ன் கீழான

அறிக்கை இணைக்கப்படுவதில்லை.இதற்கு அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுகிறது.தணிக்கையில் குறிப்புரையும் எழுதுவதும்இல்லை. இது பதிவு விதியை மீறிய செயலாகுமா?

பதில்: கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, செட்டில்மெண்டு, விடுதலை போன்று சந்தை மதிப்பின் மீது முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடவேண்டிய ஆவணங்களுக்கு மு.ச விதி 3(1) மற்றும் 3(1A) ன் கீழான அறிக்கை இணைக்கப்பெறவில்லை எனில் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்கலாம் என முத்திரைச்சட்ட விதி 3(2A) ல் உள்ளது. (Stamp Act Page 432 & Standing Order 435 of Part II Manual) RG Page 19,20 December 1074). அதிகபட்ச முத்தி ரைத்தீர்வைஉள்ள ஆவணங்களுக்குமு.ச விதி 3(1)ன் கீழான அறிக்கை பெறாமல் விட்டு விடலாமா என ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 21.09.2020).

கேள்வி: ஒரு புல எண்ணில் 21 செண்டு உள்ள நிலம் பதிவு செய்யப்பட்டது. இதற்கு சார்பதிவாளர் இடப்பார்வை என போட்டுள்ளார். இது சரியா?
பதில்: சொத்தின் நான்கெல்லைகளின்படியோ (அ) சுற்றியுள்ள எண்களின் வழிகாட்டி மதிப்பின்படியோ (அ) எழுதிப்பெறுபவர் தனிநபராக இல்லாமல் அமைப்பு/நிறுவனம்/ கோயில்/ பள்ளிவாசல்/சர்ச் போன்று இருந்தால் போன்று இருந்தாலும் சொத்தின் பரப் பளவைக் கருத்தில் கொள்ளாமல் பதிவு அலுவலர் இடப்பார்வை மேற்கொள்வதில் தவறு என்று கூற முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 09.10.2020)
.
கேள்வி: ஒரு சர்வே எண்ணுக்கு வழிகாட்டி மதிப்பு உள்ளது. மேற்படி சர்வே எண்ணுக்கு அருகில் உள்ள தெரு பெயர் குறிப்பிட்டு மேற்படி தெரு மதிப்பிற்கு ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அடுத்து அதே சர்வே எண்ணில் பதிவுக்கு வரும் ஆவணத்திற்கு மேற்படி தெரு மதிப்பில்தான் முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என வற்புறுத்த முடியுமா?

பதில்: சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பிருந்து உயர் மதிப்பில் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டால் அடுத்துவரும் ஆவணங்களுக்கு உயர் மதிப்பை பின்பற்ற வேண்டியதில்லை என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 25731/C1/2017 நாள்08.06.2017ல் உள்ளது. ஆனால் ஒரு சர்வே எண் ஒரு தெருவில் உள்ளது என தெரு மதிப்பை கடைபிடித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பின் அடுத்துவரும் ஆவணங்களுக்கு சர்வே எண்ணுக்குரிய மதிப்பு/தெரு மதிப்பு இவற் றில் எது அதிகமோ அந்த மதிப்பின் அடிப்படையில்தான் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.10.2020).

கேள்வி: கிரைய ஆவண சொத்து விவரத்தில் 3 சர்வே எண்கள் விஸ்தீரணம் சரியாக இருக்க 3(1) அறிக்கையில் இரண்டு எண்கள் எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. சீர் திருத்தம் போடாவிட்டால் என்ன ஆகும்?

பதில்: கிரைய ஆவணம் 3 சர்வே எண்களில் கட்டுப்பட்ட சொத்துக்கு வழிகாட்டிப்படி மதிப்புக்குறைவு இன்றி பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் 3(1)அறிக்கையில் இரண்டு எண் களுக்குரிய சொத்துக்கு மட்டும் வழிகாட்டிப்படியான மதிப்பு குறிப்பிட்டிருந்தால் எந்த பிரச்சினையும் எழாது. ஆனால் 3 சர்வே எண்களுக்குரிய மதிப்பை 2 சர்வே எண்களுக்கு மட்டும் போட்டிருந்தால் மீதி ஒரு எண்ணுக்குரிய மதிப்பை குறிப்பிட விடுபட்டதால் மதிப்புக்குறைவு என்ற நிலை ஏற்படும். இவ்வாறிருந்தால் மு.ச பிரிவு 33A மற்றும் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 80Aன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 03.01.2021).

கேள்வி: விஸ்தீர்ணம் 20 செண்டுக்கு 8720 சதுரடி என்று குறிப்பிட்டால் மனையிடம் என்று அர்த்தமா? அப்படியென்றால் பட்டாவில் ஹெக்டேர், ஏர், ச.மீ என்று குறிப்பிட்டா லும் மனை என்று அர்த்தமா?

பதில்: இத்தனை செண்டுக்கு இவ்வளவு சதுரடி என்று குறிப்பிடுவதால் மட்டும் மனை யிடம் எனக்கருத இயலாது. நான்கெல்லைகளில் மனையிடம்என்றோ அல்லது இத் தனை செண்டுக்கு இவ்வளவு சதுரடி காலிமனை என்றோ குறிப்பிட்டிருந்தால் மட்டுமே மனையாகக் கருத முடியும். குறைந்த பரப்பளவு விவசாய நிலமாக எழுதி மனை மதிப் பினை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) புலத்தணிக்கை மேற் கொண்டு மனை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்திருந்தாலும் மனையாகக்கருத முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 27.01.2021).

கேள்வி: 23 செண்டு உள்ள நிலத்தை சார்பதிவாளர் இடத்தை ஆய்வு செய்து தான் தர வேண்டும் என ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: கிராமப் பகுதிகளில் 10 செண்டுக்கும் நகரப் பகுதிகளில் 20 செண்டுக்கும் குறை வாக விவசாய நிலமாக எழுதி பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணங்களைப்பொறுத்து மனை யாக இருக்குமோ என்ற ஐயப்பாட்டின் காரணமாக கட்டாயமாக புலத்தணிக்கை மேற் கொள்ளப்பட வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. அதிக விஸ்தீர்ணமுள்ள விவசாய நிலமாக எழுதி வரும் ஆவணங்களைப்பொறுத்து முன்பதிவுகள், நான்கெல்லைகள், புல வரைபடத்தின்படி (F.M.B) படி சுற்றியுள்ள எண்களுக்கு வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பு உள்ளது ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பதிவு அலுவலருக்கு சந்தேகம் எழு மானால் புலத்தணிக்கை மேற்கொள்ளலாம். விமான நிலையம், இரயில் நிலையம், பேருந்து நிலையம், பள்ளி, கல்லூரிகள், பெட்ரோல் பங்குகள், திருமணக்கூடங்கள், உணவு தானிய சேமிப்பு கிடங்குகள், போக்குவரத்து பணிமனைகள், தொழிற்சாலைகள் போன்ற வற்றுக்கு அருகில் அதிக பரப்பளவில் விவசாய நிலங்கள் என ஆவணங்கள் எழுதி வரும் போது பதிவு அலுவலர்கள் ஐயம் கொள்ளாமல் இருக்க முடியுமா?

கேள்வி:வழிகாட்டியில் குடியிருப்பு பகுதி என்றுள்ளது. ஆனால் அந்த இடத்தில் அரவை மில் உள்ளது. எனவே மதிப்பு நிர்ணயம் தொழிற்பேட்டை என்ற வகைப்பாட்டில் பொறுத்த வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு அரவை மில் இருப்பதாலேயே தொழிற்பேட்டையாகாது. தொழிற்பேட்டை என்பது பல தொழிற்சாலைகள் ஒருங்கே அமைந்துள்ள பகுதியாகும். அந்த இடத்தில் குடியிருப்பு கட்டிடங்கள் இருக்காது. எனவே அரவை மில் உள்ள பகுதிக்கு குடியிருப்பு பகுதி மனை மதிப்பையே பின்பற்றலாம். (கோ.செல்வநாதன். 05.10.2021).

கேள்வி:போர், கிணறு, மின் மோட்டார் இவைகளின் மதிப்பை எவ்வாறு கணக்கிடுவது?

பதில்:சுமார் 35 ஆண்டுகளுக்கு முன்னரே அந்தந்த வருவாய் மாவட்டம் (அ) ஊராட்சி ஒன்றியத்துக்குட்பட்ட விவசாய கிணற்றுக்கு அந்தந்த பகுதியின் மண்ணின் தன்மை, நீர்வளம் முதலியவற்றை அடிப்படையாகக்கொண்டு மாவட்ட ஆட்சியரால் மதிப்பு நிர் ணயம் செய்யப்பட்டது. போர் கிணற்றுக்கு நீர்வளத்தைப்பொறுத்து ஆழம் அமையும் என்பதால் ஆவணதாரரால் தெரிவிக்கப்படும் மதிப்பு நியாயமானது என்று பதிவு அலு வலர் திருப்தி அடைந்து ஏற்றுக்கொள்ளலாம். மின் மோட்டார் 3 HP, 5 HP போன்று தற் போது நிலவும் மதிப்பு அறிந்து அதற்கேற்றபடி மதிப்பு கடைபிடிக்கலாம். ஆக விவசாய

கிணர், குழாய் கிணர், மின் மோட்டார் இவற்றுக்கு தற்போது மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணை ஏதும் வந்ததாக எனக்கு தெரியவில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 24.01.2022).

Marriages (திருமணங்கள்)

கேள்வி: NRI ஆக உள்ளவரின் திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இரு வேறு மதத்தைச்சேர்ந்தவர்களுக்கிடையில் நடைபெற்ற திருமணத்தை முதலில் தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்த பின்னரே தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய வேண்டும். NRI என்பது Non residential Indian. எனவே இவர்களின் திருமணத்தை பதிவு செய்ய தடையேதுமில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 20.07.2015).

கேள்வி: இரு வேறு மதத்தைச்சேர்ந்தவர்களுக்கிடையிலான திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய உறுதிமொழி பொருந்துமா?

பதில்:இரு இந்துக்களிடையே (அ) இரு முஸ்லீம்களுக்கிடையே (அ) இரு கிருத்துவர் களுக்கிடையே நடைபெற்ற திருமணம் தான் அவரவர்களின் தனிச்சட்டப்படி (Personal Law) நடைபெற்றதாகும். இரு வேறு மதங்களைச்சேர்ந்தவர்களுக்கிடையே நடைபெற்ற திருமணத்திற்கு தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழான மனுவில் உறுதிமொழி 2 பொருந்தாது. எனவே ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ. செல்வநாதன். 20.07.2015).

கேள்வி: பெரியாரின் சீர்திருத்த திருமணம், தமிழ் முறைப்படியான திருமணம் போன் றவை மதம் சார்ந்த திருமணங்களா? இவைகளை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய இயலுமா? மேற்படி திருமணங்களை இந்து திருமணச்சட்டத்தில் பிரிவு 7A ன்கீழ் அங்கீகரிக்கப்பட்டுள்ளது.

பதில்: இரு இந்துக்களிடையே வீட்டிலோ, கோயிலிலோ, திருமண மண்டபத்திலோ அல்லது வேறு பொது இடங்களிலோ இந்து மத சடங்குப்படி திருமணம் நடைபெறலாம். அதேபோன்று இரு இந்துக்களிடையே தந்தை பெரியாரின் சீர்திருத்த முறைப்படி ஒரு மேடையிலோ அல்லது வேறு இடங்களிலோ திருமணம் நடைபெறலாம். இரு முகம்மதி யருக்குள் நடைபெறும் திருமணம் முத்தவல்லியால் பதிவு செய்யப்படும். இரு கிருத்து வர்களிடையே நடைபெறும் திருமணம் தேவாலயங்களில் பதிவு செய்யப்படும். எனவே இந்து திருமண முறைப்படி (அ) சீர்திருத்த முறைப்படி 27.10.2007 முதல் நடைபெற்ற திருமணங்களை கண்டிப்பாக இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். 24.11.2009 முதல் இரு இந்தியக் குடிமக்களுக்கிடையே தமிழ்நாட்டில் நடை பெறும் திருமணங்களை வேறு எந்த சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் தமிழ் நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். இரு இந்துக் களிடையே நடைபெற்ற திருமணம் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப் படுவதால் இந்து திருமணச்சட்டத்தின் கீழும் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்படவேண்டும். இரு வேறு மதங்களைச்சேர்ந்தவர்களின் திருமணங்கள் தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ்

பதிவு செய்யப்பட்ட பிறகே தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 07.09.2015).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழான பதிவில் குறிப்பாவணத்துடன் ஆதாரங்களையும் சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: குறிப்பாவணமும் பதிவுச்சான்றும் ஒளிவருடல் செய்யப்பட வேண்டும். மற்றவை ஒளிவருடல் செய்யத்தேவையில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 18.09.2015).

கேள்வி: இந்து மதம் சார்ந்த மணமகன் மற்றும் மணமகள் இருவரும் தனித்திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு அலுவலரால் திருமணத்தை நடத்தி வைத்து பதிவு செய்ய வழி வகை உண்டா?

பதில்: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் திருமணத்தை நடத்தி வைக்க அல்லது முறைப் படுத்த ஜாதி மதம்பற்றி இச்சட்டத்தில் எங்கும் குறிப்பிடப்படவில்லை என்பதால் இரு இந்துக்களோ (அ) இரு முகம்மதியரோ (அ) இரு கிருத்துவர்கனோ அல்லது மாறுபட்ட மதத்தைச்சார்ந்தவர்களோ தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் தங்களின் திருமணத்தை நடத்தி வைக்க அறிவிப்பு கொடுத்தால் அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக் குப்பின் அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் அவர்கள் ஆஜரானால் அவர்களின் திருமணத்தை (எவ்வித ஆட்சேபணையும் இல்லாத நிலையில்) நடத்தி வைக்கலாம். அதே போன்று ஏற்கனவே நடந்த திருமணத்தை முறைப்படுத்த அறிவிப்பு கொடுத்தால் திருமணம் நடைபெற்ற நாளில் 21,18 வயது முடிவடைந்துள்ளதா என்பதையும் திருமணம் முறைப்படுத்தக்கூடிய நாளில் இருவருக்கும் 21 வயது முடி வடையும் நிலையில் உள்ளனரா என்பதையும் உறுதிப்படுத்திக்கொண்டு அறிவிப்பினை பெற்று கட்டணம் வசூலித்து மற்ற நடவடிக்கைகளை தொடரலாம்.(கோ. செல்வநாதன். 19.09.2015).

கேள்வி: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் தவறான அலுவலகத்தில் அறிவிப்பு தாக்கல் செய்யப்பட்டு விட்டது. இது தொடர்பாக என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் தவறான அலுவலகத்தில் அறிவிப்பு தாக்கல் செய் யப்பட்டிருந்தால் அதன் தொடர்ச்சியாக எந்த நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளத் தேவை யில்லை. திருமண தம்பதிகள் சரியான அலுவலகத்தில் அறிவிப்பு கொடுத்து இந்த அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குப்பின் அறிவிப்பு கொடுத்த நாளி லிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் 3 சாட்சிகளுடன் ஆஜரானால் பதிவு அலுவலர் திரு மணத்தை நடத்தி வைக்கலாம் அல்லது முறைப்படுத்தலாம். தவறான அலுவலகத்தில் ஏற்கனவே அறிவிப்பு கொடுத்தமைக்காக தம்பதிகள் எவ்வித உரிமையோ அல்லது சலுகைகளினையோ கோர வழிவகை ஏதுமில்லை. எனவே தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழ் அறிவிப்பு தாக்கல் செய்யப்படும்பொழுது தம்பதிகளின் முழு முகவரியினை பெற்று தம்பதிகளில் ஒருவராவது தமது ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்ட முகவரியில் வசிப்பவரா என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொண்டு அறிவிப்பினை பெற்று கட்டணம் வசூலிக்க வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.09.2015).

கேள்வி: இரு கிருத்துவர்களுக்கிடையில் பல ஆண்டுகளுக்குமுன் சர்ச்சில் நடை பெற்ற திருமணப்பதிவுச்சான்றின் நகல்பெற மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்திலும் ப.து.த அலுவலகத்திலும் கிடைக்கப்பெறவில்லை. சம்மந்தப்பட்ட சர்ச்சிலும் தற்போது அந்த திருமணப்பதிவேடு கிடைக்கப்பெறவில்லை. திருமணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் பெறப்பட்ட சான்றின் ஜெராக்ஸ் நகல் மட்டும் சிதிலமடைந்து உள்ளது. இவர்களின்

திருமணச்சான்று அவசியம் தேவைப்படுவதால் இதற்கு என்ன நடவடிக்கை மேற் கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் விண்ணப்பம் மற்றும் அறிவிப்பு கொடுத்து (in other forms) முறையில் முறைப்படுத்திக்கொள்ளலாம். இதற்காக வயது குறித்து ஆதா ரம், திருமணத்திற்கு முன் உள்ள இருப்பிடத்திற்கான ஆதாரம், தற்போது இவர்கள் கணவன் மனைவியாக உள்ளதற்கு ஆதாரமாக குடும்ப அட்டை (அ) வாக்காளர் அடை யாள அட்டை (அ) ஆதார் அட்டை நகலுடன் ஏற்கனவே கைவசம் உள்ள திருமணச் சான்றின் நகல் ஆகியவற்றுடன் தம்பதியர் இருவரில் ஏதேனும் ஒருவரின் திருமணத் திற்கு முந்தைய வசிப்பிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகத்தில் விண்ணப்பம் மற்றும் அறி விப்பு கொடுத்து 30 நாட்கள் கழித்து அடுத்த 2 மாதங்களுக்குள் 3 சாட்சிகளுடன் ஆஜராகி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். அறிவிப்பிலும் பதிவின் போதும் சாட்சிகளாக கையொப்பம் செய்பவர்கள் திருமணத்தின்போது உடனிருந்தவர்களாக இருத்தல் நன்று. (கோ. செல்வ நாதன். 18.10.2015).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின் கீழ் தனியார் இருப்பிடம் சென்று திரு மணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணப்பதிவுச் சட்டத்தின்கீழ் ஏற்கனவே நடைபெற்ற திருமணம் குறித்த குறிப்பாவணத்தை கோர்வை செய்து ஒப்புதல் மற்றும் சான்று வழங்குவதுதான் பதிவு அலுவலரின் பொறுப்பு. பதிவு அலுவலர் திருமணத்தை நடத்தி வைப்பதும் இல்லை. முறைப்படுத்துவதும் இல்லை. மேலும் தனிமனைப்பதிவிற்கென கட்டணமும் நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. எனவே தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் தனிமனைப் பதிவு மேற்கொள்ள இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 24.11.2015 & 11.01.2016).

கேள்வி: 1920ல் நடைபெற்ற இந்து திருமணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: 1981ம் ஆண்டுக்கு முன் நடைபெற்ற திருமணத்தின்போது இருவருக்கும் 21,18 வயது பூர்த்தி ஆகியிருக்க வேண்டும் என்ற அவசியம் இல்லை. இருவருக்கும் திரு மணத்திற்கு முந்தைய இருப்பிட முகவரிக்கான ஆதாரமும் பெரும்பாலும் இருக்க வாய்ப்பிருக்காது. எனவே அவர்கள் விண்ணப்பத்தில் கொடுக்கும் தகவல்களுக்கு ஆதார மாக அவர்களிடம் உறுதி மொழிக்கடிதம் தனித்தனியாக பெற்றுக்கொள்ளலாம். அதே போன்று திருமணத்தின்போது உடனிருந்த மூன்றுசாட்சிகளும் தற்போதுஇல்லாத நிலை யில் இவர்கள் தற்போது சாட்சியாக கையொப்பம் இடக்கூடிய நபர்களின் விபரத்தை தெரிவித்து அவர்களின் திருமணத்தை பதிவு செய்ய அனுமதி வழங்கக்கோரி மாவட்டப் பதிவாளருக்கு விண்ணப்பித்து மாவட்டப்பதிவாளரின் அனுமதி பெற்று திருமணத்தை பதிவு செய்யலாம். 22.10.2007க்கு முன் நடைபெற்ற திருமணத்தை பதிவு செய்ய அப ராதம் வசூலிக்க வேண்டியதில்லை. இவர்களின் திருமணத்திற்கு முந்தைய வசிப்பிடம், திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த அலுவலகத்தில் (ஏதேனுமொன்றில்) பதிவு செய்ய லாம். (கோ.செல்வநாதன் 19.04.2016).

கேள்வி: இருவரும் கிருத்துவர்கள். விவாக ரத்து ஆனவர்கள். தற்பொழுது இவர்களின் திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இவர்கள் இருவருக்கும் கிறிஸ்தவ திருமணச்சட்டப்படி திருமணம் நடைபெற்ற தற்கான சான்று, விவாக ரத்துக்கான நீதிமன்ற ஆணை நகல்கள் ஆகியவற்றுடன் சேர்த்து தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 12.05.2016).

கேள்வி: முகம்மதியரான ஆணும் பெண்ணும் காதலர்கள் . இவர்களைப் பெற்றவர்கள் சம்மதம் தெரிவிக்காத காரணத்தால் திருமணத்தை முகம்மதிய சட்டப்படி நடத்த இய லாது. இவர்களின் திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: முகம்மதிய மதத்தைச்சார்ந்த காதலர்கள் பெற்றோர் சம்மதமின்றி முகம்மதிய சட்டப்படி திருமணத்தை நடத்த இயலாது. தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழும் பதிவு செய்ய இயலாது. தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் அறிவிப்பு கொடுத்து 30 நாட்களுக்குப் பின் , அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் அவர்களின் திருமணத்தை நடத்திக்கொள்ளலாம்.(கோ.செல்வநாதன் 07.06.2016).

கேள்வி: மணமகளுக்கு இது இரண்டாவது திருமணம் கோயிலில் நடைபெற்றுள்ளது. விவாகரத்து ஆணை நகல் இணைக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் குடும்ப அட்டை இல்லை. வாக்காளர் அடையாள அட்டை மற்றும் கடவுச்சீட்டு சென்னை முகவரியிலேயே உள் ளன. அவருடைய பெற்றோர் மும்பையில் உள்ளனர். மணமகன் வசிப்பிடம் மற்றும் திருமணம் நடைபெற்ற இடம் தம்முடைய சார்பதிவக ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டது. இந்த திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் குறிப்பாவணத்துடன் Voter ID or Passport or Pan Card or Family Card or Employees ID or Bank Pass Book or Pension Book ன் நகல் மற்றும் மணமக்களுக்கும் சாட்சிகளுக்கும் Birth Cerificate or T.C (அ) வயதை உறுதிப்படுத்தும் ஆதாரத்தின் நகல் மற்றும் திருமண அழைப்பிதழ் (அ) திருமணம் நடைபெறும் இடத் தைக்குறிப்பிடும் ஆதாரம் அளிக்கவேண்டும் என உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 07.06.2016).

கேள்வி: மணமகளின் பிறந்த தேதி 04.06 1998. திருமண தேதி 05.06.2016. அந்த மண மகளின் வயது திருமணத்தின்போது 18 ஆண்டுகள்1 நாள் திருமணம் பதிவு செய்ய லாமா? லீப் வருடங்களால் வயதில் மாற்றம் ஏற்படுமா?

பதில்: 04.06 1998 ல் பிறந்தவருக்கு 03.06 1999 உடன் ஓராண்டு முடிவடைகிறது. அதே போன்று 03.06.2016 உடன் 18 ஆண்டுகள் முடிவுற்றுள்ளது. லீப் வருடம் என்றாலும் வயது கணக்கிடுவதில் மாற்றம் ஏற்பட வாய்ப்பு இல்லை. மார்ச் மாதம் 1 ம் தேதி பிறந்தவரானால் பிப்ரவரி மாத கடைசி நாள் 28ம்தேதி /29ம் தேதி வயது முடிவடை கிறது எனக்கொள்ள வேண்டும். நாட்களின் எண்ணிக்கையில் காலம் கணக்கிடும்போது தான் லீப் ஆண்டா (அ) இல்லையா என்பதை கவனிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 12.06.2016).

கேள்வி: மதுரையைச் சேர்ந்த ஒரு இந்து ஆணுக்கும் கோவையைச் சேர்ந்த ஒரு இந்து பெண்ணுக்கும் 2003 ல் திருப்பதியில் திருமணம் நடைபெற்று இருவரும் சென்னையில் வசித்து வருகிறார்கள். அவர்களுக்கு சென்னை முகவரியில் அடையாள அட்டை உள்ளது. இவர்களின் திருமணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: மதுரையைச் சேர்ந்த ஒரு இந்து ஆணுக்கும் கோவையைச் சேர்ந்த ஒரு இந்து பெண்ணுக்கும் 2003 ல் திருப்பதியில் திருமணம் நடைபெற்ற பின் இருவரும் சென்னை யில் வசித்து வந்தாலும் திருமணம் நடைபெறுவதற்கு முன் அவர்களின் வசிப்பிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகம் ஏதேனும் ஒன்றில்தான் இந்து திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்ய வேண்டும். 2007 க்கு முன் நடைபெற்ற திருமணத்தை இந்து திருமணச்சட்டத் தின்கீழ் பதிவு செய்ய தாமதக்கட்டணம் வசூலிக்கத்தேவையில்லை. மேற்கண்ட திரு மணம் பதிவு செய்ய திருமணத்திற்கு முந்தைய வசிப்பிட முகவரிக்கான ஆதாரமாக பள்ளிச் சான்று, T.C, Community Certificate, Voter I.D போன்ற ஆதாரம் ஏதும் இருப்பின் எடுத்துக் கொள்ளலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 04.07.2016)

கேள்வி: இலங்கை பெண்ணுக்கும் இந்தியாவைச்சேர்ந்த ஆணுக்கும் தமிழ்நாட்டில் திருமணம் நடைபெற்றுள்ளது. இத்திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு இந்தியருக்கும் இந்தியரல்லாதவருக்கும் நடைபெற்ற திருமணத்தை தமிழ் நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய இயலாது. இருவரும் இந்துவாக இருந்தால் (அயல்நாட்டினரைப்பொறுத்து இந்து என்பதற்கான ஆதாரம் பெறப்பட வேண்டும்) இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறில்லாமலிருந்தால் தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழ்தான் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஏற்கனவே நடைபெற்ற திருமணத்தை தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்ய அறிவிப்பு கொடுத்து 30 நாட்களுக்குப்பின் அறிவிப்பு கொடுதத நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் முறைப்படுத்தும் தேதியில் இருவருக்கும் 21 வயது நிறைவடைந்திருக்க வேண்டும் என்பதையும் திருமணம் நடந்த நாளில் முறையே 21, 18 வயது முடிவுற்றுள்ளதா என்பதையும் கவனிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே திருமணமான கணவன் மற்றும் மனைவிக்கு நீதிமன்றம் விவாக ரத்து வழங்கியுள்ளது. மீண்டும் அவர்களே திருமணம் செய்துகொண்டு இந்து திருமணச் சட்டப்படி பதிவு செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: செய்யலாம். விவாக ரத்து ஆணைக்குப்பின் திருமணம் நடைபெற்றிருக்க வேண் டும். விவாகரத்து கோரிய காரணங்களில் கீழ்க்கண்ட காரணங்கள் இருக்கக்கூடாது.

1. ஒருவர் ஆண்மையற்றவர் (அ) மலட்டுத்தன்மை உடையவர்.
2. ஒருவர் தொற்று வியாதி உடையவர் (அ) தொழுநோயால் பாதிக்கப்பட்டவர்.
3. ஏற்கனவே ஒரு வாழ்க்கைத்துணையுடன் உள்ளார்.
4. ஒருவர் சித்த சுவாதீமில்லாதவர்(அ) பைத்தியக்காரன் (அ) மூடன்.

மேற்கண்ட காரணங்களை காட்டி விவாக ரத்து பெற்றிருந்தால், இவர்களின் திரு மணத்தை பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 21.08.2016 & 13.04.2021).)

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டப்படி திருமணப்பதிவு கட்டாயமாக்கப்பட்டுள்ளது. ஒருவர் இந்து திருமணச்சட்டப்படி திருமணம் பதிவு செய்ய விரும்பினால் முதலில் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டப்படி பதிவு செய்த பின்னரே இந்து திருமணச்சட்டப்படி பதிவு செய்ய வேண்டும் என பதிவு அலுவலர் கூறுவது சரியா? 150 நாட்கள் கழித்து இந்து திருமணச் சட்டப்படி பதிவு செய்ய வேண்டும் என பதிவு அலுவலர் கூறுவதும் சரியா?

பதில்: தமிழ்நாடு அரசாணை (பல்) எண் 1438/ உள் (CTSS-IV)துறை நாள்15.10.2007 மற்றும் தமிழ்நாடு அரசிதழ் (சிறப்பு) எண் 292 நாள் 22.10.2007 ன் படி அரசு அறிவிக்கை நாளான 22.10.2007 நாளன்றும் அதற்குப்பின்னரும் நடைபெற்ற திருமணங்கள் கண்டிப்

பாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும்.22.10.2007 நாளன்றும் அதற்குப்பின்னரும் நடைபெற்ற திருமணங்கள் மூன்று மாதங்கள் கழித்து பதிவு செய்யப்படும்போது அதிகபட்ச அபராதம் ரூ 25/ சேர்த்து வசூலிக்கப்பட வேண்டும். 22.10.2007 க்கு முன்னர் நடைபெற்ற திரு மணங்கள் பதிவு செய்யப்படும் போது அபராதம் விதிக்கும் நிலை எழாது. தமிழ்நாடு திருமணங்கள் பதிவுச்சட்டம் 2009ன்படி 24.11.2009 முதல்இந்தியக்குடிமக்களுக்கிடையே தமிழகத்தில் நடைபெறும் திருமணங்கள் (திருமணம் நடைபெற்ற நாளிலிருந்து 90 நாட் களுக்குள்) கட்டாயமாக குறிப்பாவணம் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். 90 நாட்களுக்குப் பின் மேலும் கூடுதல் தொகையுடன் 60 நாட்களுக்குள் தாக்கல் செய்யலாம் என உள்ளது. இந்து திருமணச்சட்டம் 1955, இந்திய கிறிஸ்துவ திருமணச் சட்டம் 1872, சிறப் புத் திருமணச்சட்டம் 1954, முகம்மதியர்கள் ஷரியத் திருமணச்சட்டம் மற்றும் வேறு எந்த தனிப்பட்ட சட்டங்களின்கீழ் திருமணம் பதிவு செய்திருந்தாலும் தமிழ்நாடு திரு மணச் சட்டத்தின்கீழ் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என உள்ளது. தமிழ்நாடு திருமணங்கள் பதிவுச்சட்டம் வந்த பிறகும் இந்து திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமென்ற ஆணையில் மாற்றம் ஏதும் செய்யப்படவில்லை. எனவே இந்துக்களிடையே நடைபெறும் திருமணங்கள் இந்து திருமணச்சட்டம், தமிழ் நாடு திருமணச்சட்டம் ஆகிய இரண்டிலும் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். தமிழ்நாடு திரு மணங்கள் பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்படும்போது கணவன் மற்றும் மனைவி யின் ஜாதி விபரம் இருக்காது. சிறப்புத்திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்படும் போது ஜாதியும் மதமும் வராது. கிறிஸ்துவ திருமணச்சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படும் போது கிறிஸ்தவர் என்ற விபரம் இருக்கும். முகம்மதிய சட்டப்படி பதிவு செய்யப்படும் திருமணப்பதிவுகளில் முகம்மதியர் என்ற விபரம் இருக்கும். ஆனால் இந்துக்களைப் பொறுத்தவரை இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்தால் மட்டுமே அவர்கள் இந்து என்பதும், அவர்களுடைய ஜாதி விபரமும் இடம் பெறும். பழைய காலத்தில் ஆவணத் திலேயே ஜாதி விபரம் இருக்கும். அதேபோன்று பிறப்பு பதிவேட்டிலும் ஜாதி விபரம் இருக்கும். தற்போது அதுபோன்ற நடைமுறைகள் இல்லாததால் எதிர்காலத்தில் அரசுப் பணியில் இல்லாத/ ஜாதிச்சான்றிதழ் இல்லாத இந்து கணவன் மற்றும் மனைவிக்கும் பிறக்கும் குழந்தைகளுக்கு ஜாதிச்சான்றிதழ் பெறுவதில் சிக்கல்கள் ஏற்படலாம். எனவே இரு சட் டங்களின் கீழும் கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016 , 25.04.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணத்தை தம்பதிகளுக்குள் கருத்து வேறு பாடு காரணமாக ரத்து செய்ய வேண்டும் என்றும் முடியாதெனில் எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்குமாறும் கோருகின்றனர். அவ்வாறு எழுத்து மூலம் அளிக்கலாமா?

பதில்: எந்த திருமணச்சட்டத்தின்கீழும் பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணத்தை தம்பதி களோ (அ) திருமணப்பதிவு அலுவலரோ ரத்து செய்ய அதிகாரம் வழங்கப்படவில்லை என எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்கலாம். இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் செல்லாத திருமணங் களை நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து தீர்ப்பு பெறலாம் என பிரிவு 11ல் உள்ளது. செல்லாததாக ஆக்கப்படக்கூடிய திருமணங்களை நீதிமன்றத்தை அணுகி திருமணம் செல்லாததென தீர்ப்பு பெறலாம்என பிரிவு 12ல் உள்ளது. தனித்திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் செல்லாத திருமணங்கள் (Void Marriage) பற்றி பிரிவு 24லும் செல்லாததாக ஆக்கப் படக்கூடிய திருமணங்கள் (Voidable Marriage) பற்றி பிரிவு 25லும் தெரிவிக்கப்பட்டுள் ளது. பதிவுத்துறையில் பராமரிக்கப்படும் அனைத்து திருமணச்சட்டங்களின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணப்பதிவுகள் நீதிமன்றத்தால் ரத்து செய்யப்பட்டு ஆணை பெறப் பட்டால் பின்பற்றப்பட வேண்டிய நடைமுறைகள் பற்றி ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 47849 /ஜி2/2013 நாள் 28.10.2013ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 01.09.2016)

கேள்வி: இந்து திருமணச்சட்டத்தின்படி திருமணப்பதிவு செய்யப்படும்போது சாதிச் சான்று வைக்கப்பட்டு சாதியைக்குறிப்பிட்டு சான்றிதழ் கோருகிறார்கள். வழங்கலாமா? இருவரும் வெவ்வேறு சமூகம்.

பதில்:இந்து திருமணப்பதிவிற்கான விண்ணப்பத்திலும் பதிவேட்டிலும் கணவன் மனைவி இருவரின் சாதி பற்றிய விபரம் தெரிவிக்க கலம் உள்ளது. அதில் தெரிவிக்கப் படும் சாதி குறித்து சாதிச்சான்று வட்டாட்சியரிடமிருந்து பெற்று இந்து திருமண மனு வுடன் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என ப.து.த எண்4906/ஜி1/97 நாள்26.2.97ல் உள்ளது. இந்து திருமணப்பதிவில் ஜாதி விபரம் தெரிவிக்க விரும்பவில்லையெனில் காலியாக விடப்பட வேண்டும் என ப.து.த எண் 85707/ஜி3/81 நாள் 29.5.82ல் உள்ளது. உரிய ஆதா ரத்துடன் மனுவில் ஜாதிவிபரம் குறிப்பிடப்பட்டால் திருமணப்பதிவேட்டிலும் அவ்வாறே பதிவு செய்வதன் மூலம் திருமணச்சான்றிலும் ஜாதி விபரம் இடம் பெறும். வட்டாட்சி யரால் வழங்கப்பெற்ற சாதிச்சான்றிதழ் தவிர வேறு எதையும் ஆதாரமாக எடுத்துக் கொள்ளக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2016)

கேள்வி: இந்து திருமணம் மற்றும் தமிழ்நாடு திருமணம் பதிவு செய்வதற்கு கிராம நிர்வாக அலுவலரின் முதல் திருமணம் என்ற சான்று கட்டாயம் தேவையா?

பதில்: திருமணப்பதிவிற்கு கிராம நிர்வாக அலுவலரின் சான்று பெற வேண்டும் என திருமணச் சட்டம் மற்றும் விதிகளிலோ (அ) ப.து.த ஆணைகளிலோ இல்லை. திரு மணப்பதிவு மனுவிலேயே தனக்கு இதற்கு முன் உயிரோடு வாழ்க்கைத்துணை இல்லை என்ற உறுதி மொழி உள்ளது. திருமணத்தை பதிவு செய்கிறோமே தவிர நடத்தி வைப்ப தில்லை. எனவே கிராம நிர்வாக அலுவலரின் சான்று அவசியமே இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 10.09.2016)

கேள்வி: இந்து திருமணச்சட்டம், தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டம், சிறப்பு திருமணச்சட்டம் சார்ந்த மனுவிலும் பதிவேட்டிலும் படிக்காத சாட்சிதாரர் கைரேகை வைக்கலாமா?

பதில்: இந்து திருமணப்பதிவேடு கலம் 11ல் ரேகை வைத்து பூர்த்தி செய்வது சட்ட விதிகளுக்கு புறம்பானது அல்ல என R.G Page 193, December 1987 ல் உள்ளது.. எனவே கணவன் மனைவி இவர்களில் எவரேனும் கல்வி அறிவு இல்லாதவர்களாய் இருந்தால் ரேகை பெறலாம். ஆனால் கையொப்பம் போடத் தெரிந்தவர்களை மட்டும் தான் சாட்சி களாக திருமணப்பதிவுகள் என்றாலும் ஆவணப்பதிவுகள் என்றாலும் அனுமதிக்க வேண் டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.09.2016)

கேள்வி: இருவரும் முஸ்லீம். திருமண நாளில் பெண்ணுக்கு 18 வயது பூர்த்தி அடைய வில்லை. தாக்கல் நாளில் 21 வயது பூர்த்தி. தனித்திருமணச்சட்டத்தில் 21,18 வயது பற்றி தெரிவிக்கப்படவில்லை. எனவே பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: 1954 ம் ஆண்டு தனித்திருமணச்சட்டம் பற்றிய புத்தகம் அச்சிட்டு நமக்கு வழங் கப்பெற்றது 1976 ம்ஆண்டுக்கு முந்தைய கால கட்டமாகும். ஆனால் அதன்பின் தனித் திருமணச்சட்டம் பிரிவு 4(C) ல் ஆணுக்கு 21 வயதும் பெண்ணுக்கு 18 வயதும் முழுமை யடைந்திருக்க வேண்டும் என திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மேலும் Google ல் Special Marriage Act என்பதில் பார்த்தாலும் இது வருவதைக்காணலாம். ஏற்கனவே திருமணம் நடந்திருந்தால் திருமண நாளில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வயதை பூர்த்தி செய்திருந்தால் பிரிவு 15ன் கீழ் அவர்களின் திருமணத்தை முறைப்படுத்த அறிவிப்பு கொடுத்து 30 நாட் கள் கழித்து முறைப்படுத்தும் போது இருவரும் 21 வயது பூர்த்தி அடைந்தவராக இருக்க

வேண்டும். – பிரிவு 15(d). இதுவரை திருமணமாகாமல் இருப்பவர்கள் தனித் திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் திருமணம் செய்து கொள்ள உத்தேசித்துள்ள மணமகன் மணமகள் இரு வரும் அறிவிப்பு கொடுக்கும் நாளில் முறையே 21,18 வயதை பூர்த்தி செய்திருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. ஆனால் பிரிவு 11 ன்படி உறுதிமொழி கொடுக்கும் போதும் முறைப்படுத்தும்போதும் முறையே 21,18 வயதை பூர்த்தி செய்திருக்கவேண்டும்.-நிலை ஆணை 1828.) அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து 30 நாட்கள் கணக்கிடும்போது அறிவிப்பு கொடுத்த நாளை நீக்கி கணக்கிட வேண்டும். -நிலை ஆணை 1834. எனவே கேள்வியில் உள்ளபடி திருமண நாளில் 18 வயது பூர்த்தி அடையாததால் பதிவு செய்ய (முறைப் படுத்த) முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 12.09.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணத்தை நீதி மன்றம் ரத்து செய்து ஆணையிட்டுள்ளது. அந்த ஆணையினை எந்த கோப்பில் வைத்து பராமரிக்க வேண்டும்?

பதில்: பொதுவாக திருமண மனு மற்றும் இணைப்புகள்(அடையாளச்சான்றுகள், வயது குறித்த ஆதாரம்) அந்தந்த திருமணச்சட்டங்களின் கீழ் எந்த கோர்வையில் ஒட்டி பராமரிக்கப்படுகிறதோ அதே கோர்வையில் எந்த திருமணம் ரத்து செய்யப்படுகிறதோ அந்த திருமணம் சம்மந்தமாக கோர்வை செய்யப்பெற்ற கடைசி தாளை அடுத்து ஒட்டி பராமரிக்க வேண்டும். (Next to the last paper of the marriage concerned). (கோ. செல்வநாதன். 21.09.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் தாக்கல் செய்யப்படும் குறிப்பாவணத்தில் மணமக்கள் இந்து எனில் Signature of Priest என்ற இடத்தில் சம்மந்தப்பட்ட ஊராட்சித் தலைவரின் கையெழுத்து பெற வேண்டும் என சொல்வது சரியா?

பதில்:தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழான குறிப்பாவணத்தில் மணமக்கள், திருமணம் நடத்தி வைத்தவர் மற்றும் இரண்டு சாட்சிகள் கையொப்பமிட வேண்டும் என உள்ளது. Prist என்பது ஊராட்சி மன்ற தலைவரைக்குறிக்காது. புரோகிதர் (அ) திருமணத்தை நடத்தி வைத்தவர் என்பதே. பிற மதத்தைச்சேர்ந்தவர் சீர்திருத்த முறையிலான திரு மணத்தை மட்டும் நடத்தி வைக்கலாம். எந்த திருமணச்சட்டத்தின் கீழும் ஊராட்சி மன்ற தலைவர் (அ) கிராம நிர்வாக அலுவலரின் கையொப்பமோ (அ) அவர்களின் சான்றோ பெற வேண்டுமென்று ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 27.09.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ததில் மணமகனின் தந்தை பெயர் பழனிசாமி என்பதற்குப்பதில் பழனி என படிவத்தில் பூர்த்தி செய்யப்பட்டுள்ளது. பழனிசாமி என பத்திரிக்கை அடையாள அட்டை முதலானவற்றில் உள்ளன. இந்த விவரத்தை சார்பதிவாளர் கவனிக்கவில்லை. தற்போது இந்த தவறை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: திருமணங்கள் குறித்த பதிவேட்டில் அல்லது பதிவுச் சான்றிதழில் செய்யப்படும் திருத்தம் சரியானதா என்பதை ஐயமுறத்தெளிந்த பின்னர் முதலில் செய்த பதிவில் யாதொரு திருத்தமும் செய்யாமல் அடிக்குறிப்பு ஒன்றின் மூலம் திருமணங்கள் குறித்த பதிவேட்டில் அல்லது பதிவுச்சான்றிதழில் பதிவாளர் யாதொரு திருத்தம் செய்ய வேண் டும். அல்லது விடுபாட்டை அல்லது தவறை சரி செய்ய வேண்டும். அதில் அவர் தேதி யுடன் கூடிய கையொப்பம் இட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.09.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு மற்றும் சான்றில் பிழைகள் இருந்தால் எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணப்பதிவு மற்றும் சான்றில் பிழைகள் இருந்தால் உரிய ஆதாரத்துடன் (அதாவது ஏற்கனவே அளிக்கப்பட்ட ஆதாரங்களின் அடிப்படையில்) சரி பார்த்து சார்பதிவாளரே குறிப்பு சேர்க்கலாம். இதற்காக கணிணி மூலம் திருத்தம் பற்றி Link தான் செய்ய வேண்டும். ஏற்கனவே Scan செய்ததில் எவ்வித மாற்றமும் செய்யக் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 13.10.2016).

கேள்வி: இரு இஸ்லாமியர்களுக்குள் 2015ல் அவர்களின் மத முறைப்படி திருமணம் நடைபெற்றுள்ளது. சிறப்பு திருமணச்சட்டப்படி திருமணத்தை முறைப்படுத்த அறிவிப்பு கொடுத்து ஒரு மாதமும் முடிவடைந்துவிட்டது. மணமகள் இல்லமான பெங்களூரில் உள்ள சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திலிருந்து NOC வரவில்லை என்பதால் திருமணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது என சார்பதிவாளர் தெரிவிக்கிறார். மணமக்கள் வெளிநாடு செல்ல வேண்டி இருப்பதால் திருமணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 6 ன் படி உத்தேசிக்கப்பட்டுள்ள திருமணத்திற்காகவும், ஏற்கனவே நடைபெற்ற திருமணத்தை முறைப்படுத்துவதற்காகவும் அறிவிப்பு அளிக்க வேண்டும் எனவும் தம்பதியரில் ஒருவர் வேறு திருமண அலுவலரின் எல்லைக்குள் வசிப்பவராயின் அந்த மாவட்டப்பதிவாளருக்கும் அறிவிப்பின் நகல் அளிக்க வேண்டும் எனவும் உள்ளது. இத்தகைய திருமணம் தொடர்பாக எவருக்கேனும் ஆட்சேபணை இருப்பின் அறிவிப்பின் நகல் விளம்பரம் செய்த நாளிலிருந்து 30 நாட்கள் முடிவடைவதற்குள்ளாக ஆட்சேபணை தெரிவிக்க வேண்டும் என பிரிவு 7(1) ல் உள்ளது. மேற்கண்டவாறான 30 நாட்களுக்குள் ஆட்சேபணை ஏதும் பெறப்படவில்லையெனில் திருமணத்தை நடத்தி வைக்கலாம் என பிரிவு 7(1)ல் உள்ளது. கேள்வியில் உள்ளபடி அறிவிப்பின் நகல் பெறப்பட்டு விளம்பரம் செய்த விபரம் பெங்களூர் திருமண அலுவலரிடமிருந்து பெறப்பட்டிருந்தால் விளம்பரம் செய்த நாளிலிருந்து 30 நாட்கள் கடந்து இருக்குமானால் திருமணத்தை முறைப்படுத்தலாம். வேறு திருமண அலுவலரிடமிருந்து தடையின்மைச் சான்றுபெற வேண்டுமென தனித்திருமணச்சட்டத்தில் தெரிவிக்கப்படவில்லை. ஆட்சேபணையும் பிரிவு 4 ல் குறிப்பிட்டுள்ளவை தொடர்பானதாக இருக்க வேண்டும் என உள்ளது. அதாவது

(a). இருவருக்கும் உயிருடன் வாழ்க்கைத்துணை இருக்கக்கூடாது.

(b)(i). மன நிலை பாதிப்பின் காரணமாக இருவரில் யாரும் திருமணத்திற்கு சட்ட பூர்வமான சம்மதம் கொடுக்க இயலாத நிலையில் இருக்கக்கூடாது.

(b)(ii). இருவரில் எவரேனும் அடிக்கடி புத்தி சுவாதீனமின்மை பீடிக்கப்பட்டிருக்கக் கூடாது. (c).நிர்ணயிக்கப்பெற்ற வயது முழுமையடைந்திருக்கவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2016).

கேள்வி: அயல்நாட்டில் உள்ள நீதிமன்றத்தால் வழங்கப்பெற்ற விவாக ரத்து ஆணையினை ஏற்கலாமா?

பதில்: இந்தியாவில் திருமணம் நடைபெற்றிருந்தாலும் தம்பதியர் இருவரும் அயல் நாட்டில் வசித்திருந்தால் அந்த நாட்டு நீதிமன்றம் வழங்கிய விவாக ரத்து ஆணையினை ஏற்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2016 & 14.03.2017).

கேள்வி: தனித்திருமணம் தொடர்பாக அறிவிப்பு தாக்கல் செய்யும் தினத்தில் மண மக்கள் இருவருமோ அல்லது ஒருவரோ சார்பதிவகத்தில் நேரில் ஆஜராக வேண்டுமா?

பதில்: தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 5 மற்றும் பிரிவு 15 யை பொறுத்து திருமணத்திற்கான அறிவிப்பினை பதிவஞ்சல் மூலமாகவும் கட்டணத்தை M.O மூலமாகவும் அனுப்பலாம். மணமக்கள் இருவருமோ அல்லது ஒருவரோ நேரில்தோன்றி அறிவிப்பினை தாக்கல் செய்யவேண்டுமென்ற அவசியமோ கட்டாயமோ இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2016).

கேள்வி: இந்து திருமணம் கிராம கோவிலில் நடைபெற்று 9 மாதங்கள் ஆகிறது. கிராம கோவில் ரசீதும் உள்ளது. திருமணத்தை பதிவு செய்ய இந்து அறநிலையத்துறை ரசீது வந்தால்தான் பதிவு செய்ய முடியும் என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: இந்து திருமணச்சட்டத்திலோ, விதிகளிலோ அல்லது ப.து.த ஆணைகளிலோ கோயில் ரசீது பெற வேண்டும் என்று இல்லை. மேலும் எல்லா கோயில்களும் H.R&C.E கட்டுப்பாட்டில் இல்லை. எனவே இந்து திருமண மனுவில் திருமணத்தை நடத்தி வைத்தவர் என்ற கலத்தில் தேவையான விவரங்கள் இருந்தால் போதும். மேலும் திருமணத்தையும் சார்பதிவாளர் நடத்தி வைப்பது இல்லை. எனவே சார்பதிவாளர் பயப்படத் தேவையில்லை. எனினும் மனுவுடன் அனைத்து ஆதாரங்களும் முறையாக உள்ளதா என்பதை முழுமையாக பரிசீலிக்க வேண்டும். இந்து திருமணத்தில் முறைகேடுகள் இருந்தால் மணமக்களும் சாட்சிகளுமே பொறுப்பாவார்கள். வயது குறித்த சான்றின் நகல் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டிருந்து அசல் சார்பதிவாளரின் பார்வைக்கு தாக்கல் செய்யாத இனங்களில் தவறுகள் (முறைகேடுகள்) நடந்துள்ளன. நடக்கவும் வாய்ப்பு உள்ளது. இந்து திருமணப்பதிவிற்காக இதுதான் முதல் திருமணம் என்று V.A.O சான்று பெறுவதும் தேவையற்றது. சட்டம் , விதிகள், ப.து.த சுற்றறிக்கைகள் ஆகியவற்றில் சொல்லப்படாத ஆதாரங்களை கூடுதலாக பெறுவதே சில நேரங்களில் பாதகமாக அமைந்துவிடும். உதாரணமாக ஒருவருக்கு ஏற்கனவே நடைபெற்ற திருமணத்தை மறைத்து ஒரு திருமணம் பதிவு செய்யும் நிகழ்வில் V.A.O சான்று பெற்று பதிவு செய்தபின் பாதிக்கப்பட்டவர் பகார் அளித்தால் கூட்டுசதி என்று சார்பதிவாளரையும் வழக்கில் சேர்க்கக்கூடிய நிலை வரக்கூடும். (கோ. செல்வநாதன். 08.11.2016).

கேள்வி: 1.11.2016ல் நடந்த திருமணத்தை திருமண மண்டபம் அமைந்துள்ள எல்லை சார்ந்த அலுவலகத்தில்தான் பதிவு செய்யவேண்டுமென்று தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய வேண்டுமெனில் மணமகன் வசிப்பிடம் (அ) மணமகள் வசிப்பிடம் (அ) திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த ஏதேனும் ஒரு சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம். தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யவேண்டுமெனில் மணமகன் வசிப்பிடம் (அ) மணமகள் வசிப்பிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகம் இவற்றில் ஏதேனும் ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம். 2009ம் ஆண்டு தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யவேண்டுமெனில் தமிழ்நாட்டில் திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் மட்டுமே பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2016).

கேள்வி: A,B என்ற தம்பதியினர் தங்களுடைய 1991ம் ஆண்டு நடைபெற்ற திருமணத்தை நீதிமன்றம் 2014 ம் ஆண்டு விவாக ரத்து ஆணை பிறப்பித்துள்ளது. இதில் எதிர்மனுதாரரான A யின் மனைவி நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகாததால் அவரைப்பொறுத்து தோன்றாத்தரப்பினராக முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் நீதிமன்ற ஆணையில் Aயின் முதல் மனைவியின் கையொப்பம் இல்லாத நிலையில் 2வது திருமணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: நீதிமன்ற தீர்ப்பில் மனைவியைப்பொறுத்து தோன்றாத்தரப்பினர் (Ex-parte) என்பதன் அடிப்படையில் நீதிமன்றம் தீர்ப்பு வழங்கியுள்ளதால், நீதிமன்றத்திலேயே வருகை புரியாத ஒருவரின் கையொப்பத்தை எதிர்பார்ப்பது எவ்வாறு சரியானதாகும் ? எனினும் நீதிமன்ற தீர்ப்பில் மேல்முறையீடு செய்ய அவகாசம் வழங்கப்பெற்றிருந்தால் அந்த காலக்கெடு முடிந்தபின் 2வது திருமணம் நடைபெற்றுள்ளதா என்பதை உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளலாம். மற்றபடி முதல் மனைவியின் கையொப்பத்தை எதிர்நோக்காமல் 2வது திருமணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 01.02.2017).

கேள்வி: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் திருமணம் செய்து கொள்ள அறிவிப்பு கொடுக்கும் போது இருவரும் நேரில் ஆஜராக வேண்டுமா?

பதில்: யாராவது ஒருவர் வந்ததாலும் ஏற்கலாம். ஆனால் திருமணத்தை பதிவு செய்யும் அன்று அவர்கள் நேரில் ஆஜராகும்போது அளிக்கப்படும் உறுதிமொழியில் உள்ள கையொப்பங்களும் அறிவிப்பில் உள்ள கையொப்பங்களும் ஒரே மாதிரியாக உள்ளதா என்பதை கூர்ந்து கவனித்து செயல்பட வேண்டும். கையொப்பத்தில் வித்தியாசம் இருப்பதாக கருதினால் திருமணம் பதிவுசெய்ய இயலாதுஎன மறுக்கலாம்.(ஒருவரின்கையொப்பத்தைப்போன்று வேறு ஒருவர்கையொப்பமிட்டு அறிவிப்பு தாக்கல் செய்யவும் வாய்ப்பு உள்ளது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும்). (கோ. செல்வநாதன். 18.04.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே வேறுவகையில் நடந்த திருமணத்தை தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 15ன் கீழ் முறைப்படுத்துவதற்கு விண்ணப்பம் பெறப்படும்போது வேறு அலுவலகத்திற்கு அறிவிப்பின் நகல் அனுப்ப வேண்டுமா?

பதில்: திருமணப்பதிவிற்கும் திருமணத்தை நடத்தி வைப்பதற்கான அதே நடைமுறைகளை கையாள வேண்டும் என தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 16ல் உள்ளது. எனவே அறிவிப்பின் நகல் வேறு அலுவலகத்திற்கும் அனுப்பவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 08.07.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே நடைபெற்ற திருமணத்தை தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு15ன்கீழ் முறைப்படுத்துவதற்கும் அறிவிப்பு கோர்வை செய்ய வேண்டும் என்பது அவசியமா?

பதில்: உத்தேசிக்கப்பட்ட திருமணத்தை சார்பதிவாளர் நடத்தி வைப்பது தனித் திருமணச் சட்டம் பிரிவு 5 ஆகும். வேறுமுறையில் நடத்தப்பெற்ற திருமணத்தை முறைப்படுத்துதல் பிரிவு 15 ஆகும். தனித்திருமணச் சட்டம் பிரிவு 5 மற்றும் பிரிவு 15 யைப் பொறுத்து திருமணத்திற்கான அறிவிப்பினை சம்மந்தப்பட்ட தரப்பினர் திருமணப்பதிவாளரிடம் நேரிலோ (அ) பதிவு அஞ்சல் மூலமோ தாக்கல் செய்யலாம் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்13/C2/10 நாள் 26.03.2010 க.எண் 13233/ஜி2/2010 நாள் 26.03.2010ல் உள்ளது. தடை மனு வரப்பெற்றால் பிரிவு 15 ன்கீழ் பதிவதற்கும் திருமண அலுவலர் மறுக்கலாம் என பிரிவு 17 தெரிவிக்கிறது. மேலும் சந்தேகம் எழுமானால் மாவட்டப் பதிவாளர் மூலம் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரிப்பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன். 09.07.2017).

கேள்வி: இலங்கை அகதிகள் முகாமில் உள்ள ஒரு தம்பதியினரில் ஆணுக்கு 20 வயதிலும் பெண்ணுக்கு 16 வயதிலும் திருமணம் நடைபெற்றுள்ளது. தற்பொழுது இருவருக்கும் 21 வயது நிறைவடைந்துள்ளது. மணமகன் இந்து. மணமகள் கிருத்துவர். இவர்களது திருமணத்தை தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: திருமணம் செய்து கொள்வதற்காக இந்திய அரசால் நிர்ணயிக்கப்பட்ட வயதான ஆணுக்கு 21, பெண்ணுக்கு 18 வயது என்பது திருமணம் நடைபெற்ற நாளில் இருவருக்

கும் பூர்த்தியாகவில்லை என்பதால் எந்த சட்டத்தின்கீழும் பதிவு செய்ய முடியாது. இத் திருமணம் தொடர்பாக காவல் நிலையத்தில் பகார் அளிக்கப்பட்டால் தம்பதியர் இருவர் மட்டுமின்றி உறுதுணையாக இருந்தவர்கள் மீதும் குற்ற வழக்கு தொடரப்படும்.ஆணுக்கு 21 வயதும் பெண்ணுக்கு 18 வயதும் பூர்த்தியடைந்தபின் நடைபெற்ற திருமணத்தை தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 15ன்கீழ் முறைப்படுத்த விண்ணப்பம் அளிக்கும் நாளில் இருவருக்கும் 21 வயது பூர்த்தியடைவதாக இருந்தால்தான் முறைப்படுத்த முடியும்.திரு மணம் நடைபெற்ற நாளில் இருவரில் எந்த ஒருவராவது நிர்ணயிக்கப்பட்ட வயதை பூர்த்தி அடையாதவராக இருந்து அவர்களின் திருமணத்தை பதிவு செய்த அலுவலரும் குற்றம் புரிந்தவராகவே கருதப்படுவார். (கோ.செல்வநாதன். 9.7.2017).

கேள்வி: தமிழ்நாட்டில் வசிக்கும் மணமகன், பூடான் நாட்டில் வசிக்கும் மணமகள் ஆகிய இருவருக்கும் தமிழ்நாட்டில் இந்துஅறநிலையத்துறையின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள கோயிலில் திருமணம் செய்யவும் அதனை சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யவும் வழிமுறைகள் என்ன?

பதில்: தம்பதியரில் ஒருவர் வெளிநாட்டைச் சேர்ந்தவர் என்பதால் இவர்களின் திரு மணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்ய முடியாது. இருவரும் இந்துக்களாய் இருந்தால் (பூடான் நாட்டைச் சேர்ந்த மணப்பெண் இந்து என்பதற்கு ஆதா ரம் இருக்க வேண்டும்) இந்து கோயிலில் திருமணம் செய்து கொண்டு மணமகன் வசிப் பிடம்(அ) திருமணம் நடந்த இடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் இந்து திரு மணச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாம். இருவரில் ஒருவர் வேறு மதத்தைச் சார்ந்தவ ரானால் மணமகன் வசிப்பிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தனித்திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 13.07.2017)

கேள்வி: கிருத்துவர் ஒருவர் இந்துவாக மாறியதற்கு பெங்களூரில் உள்ள விஷ்வ இந்து பரிஷத் அமைப்பின் சார்பில் வழங்கப்பட்ட சான்றினை வைத்து தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிருத்துவராக இருந்தவர் இந்துவாக மாறியதற்கு 25.07.2017ல் சான்று வழங்கப் பட்டுள்ளது. மணமகள் (மனைவி) இந்துவாக இருந்து இந்த தேதிக்குப்பின்னர் திரு மணம் நடைபெற்றிருந்தால் இந்து திருமணச்சட்டப்படி பதிவு செய்யலாம்.

மணமகள் இந்துவாக இருந்தாலும் (அ) இல்லையென்றாலும் அவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகத்தில் தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழான நடைமுறையினை பின் பற்றி பதிவு செய்யலாம்.

இருவரும் இந்து என்ற நிலையில் தமிழ்நாட்டில் திருமணம் செய்து கொண்டிருந்தால் திருமணம்நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகத்தில் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத் தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 23.08.2017)

கேள்வி:வீட்டிற்கு தெரியாமல் சார்பதிவகத்தில் செய்துகொண்ட திருமணத்தினை முறைப்படி நீதிமன்றம் மூலம் ரத்து செய்யப்பட்டு விட்டது. அந்த நீதிமன்ற உத்திர வினை வைத்து சார்பதிவகத்தில் உள்ள திருமணப்பதிவை ரத்து செய்ய இயலுமா? அல்லது அந்த திருமணப்பதிவின் நகலை யாருக்கும் வழங்கக்கூடாது என்று நிறுத்தி வைக்க இயலுமா?

பதில்: அனைத்து திருமணச்சட்டங்களின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணப்பதிவுகளை நீதிமன்றம் ரத்து செய்து ஆணை பெறப்பட்டால் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை

கள் குறித்து ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 47849/ஜி2/2013 நாள் 28.10.2013ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன்.29.10.2017)

கேள்வி: மணமகன் இந்தியா. மணமகள் இலங்கை. இருவரும் இந்துக்கள். இவர்களின் திருமணத்தை இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அயல் நாட்டைச்சேர்ந்தவர் இந்து என்பதற்கான ஆதாரம் இருந்தாலும்(அ) பதிவு அலுவலர் முழுமையாக திருப்தி அடைந்தாலும் இந்து திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாம். இலங்கை அகதியாக இருந்தால் காவல்துறையின் அனுமதி தேவை. (கோ. செல்வநாதன். 11.11.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே 04.08.2017ல் இந்து திருமணச்சட்டப்படி பதிவு செய்யப்பெற்ற திருமணப் பதிவுக்கான மனுவுடன் இணைக்கப்பெற்ற திருமண அழைப்பிதழில் 20.10.2002 என்பதற்குப் பதிலாக 20.01.2002 என தவறாக அச்சடிக்கப்பட்டிருந்த காரணத்தால் திருமணப்பதிவுச் சான்றிலும் திருமணம் நடைபெற்ற நாள் 20.01.2002 என்பதை 20.10.2002 என திருத்தம் செய்து வழங்கக்கோரி மனு பெறப்பட்டுள்ளது. இதன்மீது மேற்கொள்ளப் பட வேண்டிய நடவடிக்கைகள் என்ன?

பதில்: இந்து திருமணப்பதிவில் திருத்தம் கோரி பெறப்படும் மனுவுடன் பதிவின்போது அளிக்கப்பட்ட விண்ணப்பம், மணமக்களால் தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆதாரங்கள், இந்து திருமணப்பதிவேட்டின் பக்கம், மனுதாரருக்கு வழங்கப்பெற்ற சான்று ஆகியவற்றின் நகல்களை பதிவு அலுவலரால் அத்தாட்சி செய்து, கூடுதல் ஆதாரங்கள் மனுதாரரால் அளிக்கப்படின் அவற்றின் நகல்களை (அசலுடன் ஒப்பிட்டுப்பார்த்து) சார்பதிவாளரால் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளர்மூலம் பதிவுத்துறைத்தலைவருக்கு அனுப்ப வேண்டும் என ப.து.த எண் 46295/;ஜி4/ஜி2/2007 நாள் 06.10.2008 ல் உள்ளது. இந்து திருமணப்பதிவுக்கான விண்ணப்பத்திலும் 20.01.2002 என்றே உள்ளதா என்பதையும் அத் தேதியின் அடிப்படையிலேயே முடிவுற்ற வயது குறிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதையும் பார்க்க வேண்டும். அழைப்பிதழில் திருமணம் நடைபெறக்கூடிய நாள் 20.10.2002 என்பதற்குப்பதில் 20.01.2002 என தவறாக அச்சாகியுள்ளது என்பதை உறுதி செய்ய திருமண அழைப்பிதழில் தமிழ் ஆண்டு, மாதம், நாள், கிழமை இவற்றுடன் ஒப்பிட்டுப் பார்த்து (பஞ்சாங்கத்தின் நகல் பெறலாம்) உறுதிப்படுத்த வேண்டும். கணவர் அரசு ஆசிரியராக பணியாற்றி பணியின் போது 2.9.2017ல் இறந்துவிட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. திருமணம் நடைபெற்ற சமயம் அவர் பணியிலிருந்து திருமணத்திற்காக விடுப்பு வழங்கப் பெற்றிருந்தால் விடுப்பு விண்ணப்பத்தின் உண்மை நகலை உரிய அலுவலரிடமிருந்து மனுதாரர் பெற்று தாக்கல் செய்யலாம். திருமண அழைப்பிதழில் திருமண தேதி தவறாகவே அச்சாகி உள்ளது என்பது உறுதியாக முடிவு செய்தால்தான் ப.து.தவுக்கு அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன் 21.12.2017)

கேள்வி: மணமகன் இந்துவாக இருந்து கிருத்துவராக மதம் மாறியவர். சென்னை திருவல்லிக்கேணியைச் சேர்ந்தவர். மணமகள் கிருத்துவர் கன்னியாகுமரியைச் சேர்ந்தவர். இவர்களின் திருமணம் கன்னியாகுமரி சர்ச்சில் நடைபெற்றுள்ளது. இவர்களின் திருமணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: இந்துவாக இருந்து கிருத்துவராக மதம் மாறியது திருமணத்திற்கு முன்பு என்பது குறித்த சான்று, இருவருக்கும் கிருத்துவ முறைப்படி திருமணம் நடைபெற்றதற்கான சான்று ஆகியவற்றுடன் திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவல

கத்தில் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் 04.01.2018).

கேள்வி: முஸ்லீம் மதத்தைச்சார்ந்த மணமக்கள் இருவருக்கும் இரண்டாவது திரு மணம் நடைபெற்றுள்ளது. மணமகளின் முதல் கணவர் இறந்து விட்டதற்கான சான்று உள்ளது. மணமகனின் முதல் மனைவி உயிருடன் உள்ள நிலையில் தனக்கு உடல் நலக்குறைவு ஏற்பட்டுள்ளதால் தனது கணவருக்கு இரண்டாவது திருமணம் செய்து வைக்க வாக்குமூலம் கொடுத்துள்ளார். இந்நிலையில் மேற்படி திருமணத்தை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: 1954ம் ஆண்டு தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 4(a)படி திருமணம் செய்து கொள் ளும் இருவருக்கும் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட வாழ்க்கைத்துணை உயிரோடு இருக்கக் கூடாது. ஆனால் முகம்மதிய சட்டப்படி ஒரு முகம்மதிய ஆண் ஒரே தடவையில் நான்குக்கு மிகாமல் மனைவிகளை திருமணம் செய்து கொள்ளலாம். எனவே இவர் களின் திருமணத்தை திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத் தில் தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ.செல்வநாதன் 08.01.2018).

கேள்வி: திருமணப்பதிவின்போது மணமகன்/ மணமகள் மாற்று சான்றிதழ் (T.C) மற்றும் மதிப்பெண் பட்டியல் இல்லையெனில் வயது சரிபார்க்க எதனை எடுத்துக்கொள்வது?

பதில்: மாற்று சான்றிதழ் (T.C), மதிப்பெண் பட்டியல், பிறப்புச்சான்று, பள்ளி / கல்லூரி மாணவர் அடையாள அட்டை, வாக்காளர் அடையாள அட்டை, ஆதார் அடையாள அட்டை, PAN Card, (Passport) கடவுச் சீட்டு, ஓட்டுநர் உரிமம், வாகனச்சான்று, ஆயுள் காப்புறுதி ஆவணம், வங்கி சேமிப்புக்கணக்கு போன்றவற்றில் ஏதேனும் ஒன்றில் பிறந்த தேதி உள்ள சான்றை ஆதாரமாகக் கொள்ளலாம். இப்பொழுது திருமண வயதுடைய எவரும் மேற்கண்ட சான்றுகளில் ஏதேனும் ஒன்று கூட இல்லாமல் இருக்க முடியாது. (கோ.செல்வநாதன் 25.01.2018).

கேள்வி: மணமகனுக்கு 21 வயது நிரம்பும் முன்பே திருமணம் நிகழ்ந்துள்ளது. அதை மறைத்து திருமணம் ஆகி இரண்டு ஆண்டுகள் ஆன பின் போலியாக திருமண அழைப் பிதழ் தயாரித்து பதிவுக்கு வருகிறார்கள் தற்பொழுது மணமகனுக்கு வயது 22. மணமக ளுக்கு வயது 22. இந்த திருமணத்தை பதிவு செய்யலாமா? இதே போன்று மணமகளுக்கு 18 வயது நிரம்பும் முன்பே திருமணம் நடைபெற்றதை மறைத்து 18 வயது நிரம்பிய பின் போலியாக திருமண அழைப்பிதழ் தயாரித்து பதிவுக்கு வருகிறார்கள் இத்தகைய திரு மணங்களை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே ஒரு தேதியில் (அ) ஒருவர் திருமணத்திற்கான குறைந்த பட்ச வயதை பூர்த்தி அடையாத நிலையில் திருமணம் நடந்துள்ளது என்பதை நிரூபிக்க ஆதாரம் ஏதும் பதிவு அலுவலர் வசம் இல்லாதபோது (அ) வராதபோது பதிவு அலுவலரால் ஒன்றும் செய்ய முடியாது. திருமணப்பதிவிற்கான விண்ணப்பம் (அ) குறிப்பாவணத் துடன் இணைக்கப்படும் சான்றுகள் எவ்வித ஐயத்திற்கிடமின்றி உள்ளதா என சரிபார்த் துக் கொள்ள வேண்டும். திருமண அழைப்பிதழில் அச்சகத்தின் பெயர் அச்சடிக்கப்பட் டுள்ளதா என்பதையும் உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். இணைப்பாக அளிக்கப்படும் ஆவணங்கள் அசலுடன் சரிபார்த்து அவற்றின் அடிப்படையில் திருமணம் நடைபெற்ற நாளில் வயது 21/ 18 பூர்த்தி ஆகியுள்ளதா என்பதை உறுதிப்படுத்திக் கொண்டு திரு மணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஏற்கனவே நடந்த திருமணத்தை மறைத்து பிறிதொரு

நாளில் திருமணம் நடைபெற்றதாக பதிவு செய்யும்போது இடைப்பட்ட காலத்தில் குழந்தை பிறந்திருந்தால் அல்லது திருமணப்பதிவிற்குப்பின் குறுகிய காலத்தில் குழந்தை பிறந்தால் அக்குழந்தை தவறான வழியில் பிறந்ததாக கருத வாய்ப்புள்ளது. அதாவது திருமணம் செய்து கொண்டவர்களின் மகனோ/மகளோ கடவுச்சீட்டு (Passport) பெறும் போது சிக்கல் வரலாம். திருமணத்திற்குரிய குறைந்தபட்ச வயதை பூர்த்தி அடையாத நிலையில் திருமணம் நடந்துள்ளதாக ஆதார பூர்வமாக தெரியவந்தால், விண்ணப்பம் மற்றும் இணைப்புகள், கணவன், மனைவி, சாட்சிகள் ஆகியோரின் புகைப்படம், அடையாளச்சான்று நகல்கள் அனைத்தையும் வைத்து (திருமணத்தை பதிவு செய்யாமல்) காவல் துறையில் புகார் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 26.01.2018).

கேள்வி: மணமகன் முஸ்லீம். மணமகள் முஸ்லீமாக மதம் மாறியவர். இருவரும் திண்டுக்கல்லைச் சேர்ந்தவர்கள். திருமணம் வேலூரில் உள்ள மசூதியில் நடைபெற்றுள்ளது. மதம் மாறியதற்கான சான்று சென்னை தர்காவில் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இவர்களின் திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இந்துவாக இருந்து முஸ்லீமாக மதம் மாறியதற்கான தலைப்பில் Masjid E-Daiyne Islam, T.V.K Nagar, Chennai.82 என்ற முகவரியினை குறிப்பிட்டு Hafiz Muhammad Umar Sirajuddeen, Chief Imam/ Khatheeb என உள்ளது. சான்றில் V.Raj Sanjeevi, Advocate and Commissioner of Oaths , Vellore என்பவரால் கையொப்பம் முத்திரையுடன் இடப்பட்டுள்ளது. அதனடியில் Chief Imam/ Khatheeb Hafiz Muhammad Umar Sirajuddeen என அச்சிடப்பட்டுள்ளது. Advocate and Commissioner of Oaths என்பவரால் மதம் மாறியதற்கான சான்று வழங்க அதிகாரமில்லை. எனவே இதனை முறையான சான்றாக எடுத்துக் கொள்ள முடியாது. எனவே முறையான சான்று பெற்றோ (அரசு செய்தி அறிவிப்பில் விளம்பரமோ செய்ய வேண்டும். அந்த தேதிக்குப்பின்தான் திருமணம் செய்துகொள்ள முடியும் என்பதால் இவர்களின் திருமணத்தை பிறிதொரு தேதியில் முஸ்லீம் மத முறைப்படி நடத்தியோ (அ) தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் திருமணம் செய்துகொள்ளப் போவதற்கான அறிவிப்பை கொடுத்து பின்னர்தான் திருமணத்தை நடத்தி வைத்து பதிவு செய்யலாம். தனித்திருமணத்திற்கான அறிவிப்பு இருவரில் ஏதாவதொருவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த அலுவலகத்தில் கொடுக்கும்போது எவராவது தெரிவிக்கும் ஆட்சேபணை முறையானதாக இருந்தால் கஷ்டம் தான். (கோ. செல்வநாதன் 03.05.2018).

கேள்வி: தனித்திருமணச் சான்றிதழில் திருமண நாளை திருத்தம் மேற்கொள்ள வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: தனித்திருமணப்பதிவேட்டில் ஏற்படும் தவறுகள், தவறு கண்டுபிடிக்கப்பட்ட ஒரு மாதத்திற்குள் திருத்தப்பட வேண்டும். திருமண அலுவலரே உரிய விசாரணை நடத்தி மணமக்கள் முன்னிலையில் அல்லது இரண்டு நம்பத்தகுந்த சாட்சிகள் முன்னிலையில் திருத்தவேண்டும். திருத்தலானது பக்கஓரத்தில் அல்லது பக்கஅடியிலோ குறிப்பு மூலம் திருத்தப்பட வேண்டும். மணமக்கள் அல்லது சாட்சிகள் அதன்கீழ் கையொப்பம் செய்ய வேண்டும். உண்மை நகல் உயர் அலுவலருக்கு அனுப்பப்பட்டிருப்பின் திருத்தப்பட்ட உண்மை நகலை மீண்டும் அனுப்பி வைக்க வேண்டும். (பிரிவு 49.) (கோ. செல்வநாதன் 01.08.2018).

கேள்வி: மணமக்கள் இருவருமே வாய்பேசமுடியாத மற்றும் காது கேளாத நிலையில் இருந்தால் இவர்களின் திருமணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தாராளமாக பதிவு செய்யலாம். அவர்கள் கையெழுத்திடுபவர்களாய் இருந்தாலும் (அ) ரேகை வைப்பவர்களாய் இருந்தாலும் கைஜாடை மூலம் உறுதி செய்து கொண் டால்போதும். சாட்சிகளாக வருபவர்கள் கையெழுத்து செய்யத்தெரியாதவர்களாய் இருந் தால் ஆவணத்திலோ திருமணப்பதிவுக்கான விண்ணப்பங்கள் மற்றும் திருமணப்பதி வில் ரேகைபெறக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 12.10.2018).

கேள்வி:ஏற்கனவே தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற திருமணப் பதிவு சான்றின் நகல் வழங்கப்பெற்ற மணமகன் தன்னுடைய பெயர் பாதிதான் சான்றில் இடம் பெற்றுள்ளதாகவும் முழுப்பெயரையும் குறிப்பிட்டு சான்று வழங்குமாறும் கோரியுள் ளார் . ஆனால் திருமணப் பதிவிற்காக அவர்கள் கொடுத்த மனுவிலேயே முழுப்பெயர் இல்லை. முழு பெயரை சேர்க்க வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: தனித்திருமணப்பதிவேட்டில் ஏற்படும் தவறுகள், தவறு கண்டுபிடிக்கப்பட்ட ஒரு மாதத்திற்குள் திருத்தப்பட வேண்டும் என தனித்திருமணச்சட்டம் பிரிவு 49ல் உள்ளது. கேள்வியில் 2016ல் பதிவுச்சான்று வழங்கப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. திருமணப் பதிவிற்காக தாக்கல் செய்த அறிவிப்பு, ஆதார ஆவணங்களில் மணமகனின் பெயர் சரி யாக இருந்து சான்றில் தவறாகவே இருந்தால் ப.து.த வுக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று செயல்படலாம். அறிவிப்பு மற்றும் ஆதாரங்களின்படியே சான்று இருந்தால் தற் பொழுது எவ்வித திருத்தமும் செய்ய இயலாது என தெரிவித்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 16.10.2018).

கேள்வி: இருவருக்கும் முதல் திருமணம் என்ற உறுதிமொழியின் பேரில் தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் திருமணப்பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் அந்த பெண் ணுக்கு ஏற்கனவே திருமணமாகி முதல் கணவர் உயிருடன் உள்ளார். இரண்டாவது கண வர் சமீபத்தில் இறந்துவிட்டார்.மேற்படி பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணத்தை ரத்துசெய்யக் கோரி மாவட்டப்பதிவாளரிடம் முறையீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. உண்மை கண்டறியப் பட்டபின் திருமணம் ரத்து செய்யப்படுமா? யார் மீதேனும் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப் படுமா?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற திருமணத்தை ரத்து செய்ய சார்பதிவாளருக்கோ (அ) மாவட்டப்பதிவாளருக்கோ அதிகாரம் தமிழ்நாடு திரு மணச்சட்டத்தில் வழங்கப்படவில்லை. எனவே காவல்துறையினரிடம் புகார் அளிப்பதன் பேரில் நீதிமன்றத்தால்தான் ரத்து செய்ய இயலும். (கோ.செல்வநாதன். 16.10.2018).

கேள்வி: மதம் மாறிய கிருத்துவ ஆண், பெண் திருமண பதிவை தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: மதம் மாறியபின் இருவரும் கிருத்துவர்களாய் இருந்தால் கிருத்துவ முறைப்படி திருமணம் செய்துகொண்டு அந்த சான்றின் அடிப்படையில் திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த அலுவலகத்தில் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம;. (கோ.செல்வநாதன். 17.10.2018).

கேள்வி: சிறப்பு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் ஆண் பெண் இருவருக்கும் 21 வயது பூர்த்தி ஆகி இருக்க வேண்டுமா? பிரிவு 13,16 தொடர்பாக விளக்கம் தேவை?

பதில்: இதுவரை திருமணம் செய்துக்கொள்ளாமல்இருப்பவர்கள் தனித்திருமணச்சட்டத் தின் கீழ் அறிவிப்பு கொடுத்து 30 நாட்களுக்குப்பின் அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் திருமண அலுவலர் அவர்களின் திருமணத்தை நடத்தி வைக்

கும் நாளில் மணமகன் 21 வயதும் மணமகள் 18 வயதும் நிறைவு செய்தவராய் இருத்தல் வேண்டும். ஏற்கனவே திருமணம் நடைபெற்றதை முறைப்படுத்திட வேண்டி விண்ணப் பம் மற்றும் அறிவிப்பு கொடுக்கும் இனங்களைப்பொறுத்து திருமணம் நடைபெற்ற நாளில் மணமகனுக்கு 21 வயதும் மணமகளுக்கு 18 வயதும் பூர்த்தி அடைந்திருக்க வேண்டும் என்பது மட்டுமின்றி அறிவிப்பு கொடுத்து 30 நாட்களுக்குப்பின் அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் திருமண அலுவலர் அவர்களின் திரு மணத்தை முறைப்படுத்தும் நாளில் இருவருக்கும் 21 வயது பூர்த்தி ஆகி இருக்க வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன் 09.11.2018).

கேள்வி: திருமண பதிவிற்கு அசல் சான்றுகள் அவசியமா? ஒருவர் CRPFல் பணி புரி கிறார். அவருடைய அனைத்து சான்றுகளையும் ஒப்படைத்துவிட்டார். அவரிடம் நகல் கள் மட்டுமே உள்ளன. இந்த நிலையில் என்ன செய்வது?

பதில்: திருமண பதிவிற்காக மனுவுடன் ஆதார ஆவணங்களின் நகல்களை இணைக் கப்படுபவற்றிற்கு அசலும் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். CRPFல் பணிபுரிபவர் அசல் ஆவணங்களுக்குரிய சான்றிட்ட நகல்கள் Attested true copies) தாக்கல் செய்தால் ஏற்றுக் கொள்ளலாம். அத்துடன் பணிசெய் அடையாள அட்டை, ஓட்டுநர் உரிமம், PAN Card முதலியன அவரிடமே இருக்கும் என்பதால் அவற்றையும் தாக்கல் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 21.11.2018).

கேள்வி: கிறித்துவ திருமணத்தை மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்ய அதிகபட்ச கால அளவு எவ்வளவு?

பதில்: இந்திய கிருத்துவ திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் அரசால் உரிமம் வழங்கப்பெற்ற உரிமதாரர்கள் (Licensees) இந்திய கிருத்துவர் அல்லாதவர்களுக்கிடையில் நடைபெற்ற திருமணப்பதிவு நகலை (Duplicates)அந்தந்த மாத இறுதியில் ப.து.த(Registrar General)க்கு அனுப்ப வேண்டும் என நிலை ஆணை 1817(i)ல் உள்ளது. இந்திய கிருத்துவர்களுக் கிடையில் நடைபெற்ற திருமணப்பதிவின் நகல்களை ஒவ்வொரு காலாண்டு முடிந்த உடன் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டும். அவர் ப.து.த வுக்கு ஒருங்கிணைத்து அனுப்ப வேண்டும் என நிலை ஆணை 1817(iii)(c) ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் 23.11.2018).

கேள்வி: திருமண பதிவுக்கு குடும்ப அட்டை இல்லை. ஆதார் முதல் அனைத்து சான்று களும் உள்ளன. இருப்பிட சான்றுக்கு குடும்ப அட்டைக்கு பதில் ஆதார் அட்டை வைத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: திருமண பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும் மனுவில் குறிப்பிட்டுள்ள இருப்பிட முகவரி கொண்ட குடும்ப அட்டை(Ration Card), ஓட்டுநர் உரிமம், கடவுச்சீட்டு (Passport), அரசு அலுவலகத்தில் பணிபுரிபவரானால் பணிசெய் அடையாள அட்டை, போட்டோ ஒட் டப்பட்டுள்ள வங்கி கணக்குப்புத்தகம், வாக்காளர் அடையாள அட்டை, ஆதார்அட்டை போன்ற ஆவணங்களில் ஏதேனும் ஒன்றினை இருப்பிட ஆதாரத்திற்காக எடுத்துக் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2018).

கேள்வி: ஒரு இந்துவுக்கும் ஒரு கிறிஸ்தவருக்கும் திருமணம் நடைபெற்ற நாளி லிருந்து 90 நாட்களுக்குள் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்வதற்குமுன் இந்து திருமணச் சட்டம் (அ) முகம்மதியருக்கான திருமணச்சட்டம்(அ) கிருத்துவர்களுக்கான திருமணச்

சட்டப்படி திருமணம் நடைபெற்றிருக்க வேண்டும். மாறுபட்ட மதத்தினர் மேற்கண்ட வாறான எந்த சட்டப்படியும் திருமணம் செய்து கொள்ள முடியாது. எனவே அவர்கள் தனித்திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் அறிவிப்பு, விண்ணப்பம் கொடுத்து 30 நாட்கள் கழித்து அறிவிப்பு கொடுத்த நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் திருமணத்தை முறைப்படுத்திக் கொள்ளலாம். திருமணம் நடைபெற்ற நாளில் வயது 21,18 முடிவுற்றும், முறைப்படுத் தும் நாளில் இருவருக்கும் 21 வயது முடிவுற்றிருக்க வேண்டும். அதன்பின் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 05.12.2018).

கேள்வி: மனைவி நீதிமன்ற அழைப்பாணையினை பெற்று ஒருமுறை நீதிமன்றத்தில் ஆஜராகியும் அதன்பின் ஆஜராகாத நிலையில் செய்தித்தாளிலும் விளம்பரம் செய்தும் நீதிமன்றம் ஒருதலைப்பட்ச Exparte விவாகரத்து ஆணை வழங்கியுள்ளது. தற்பொழுது கணவர் இரண்டாம் திருமணம் செய்து கொண்டதை பதிவு செய்யலாமா?
பதில்: விவாகரத்து தீர்ப்பு வழங்கிய நாளுக்குப்பிந்தைய தேதியில் 2 வது திருமணம் நடைபெற்றிருந்தால் திருமணத்தை பதிவு செய்ய தடையேதுமில்லை. விவாக ரத்து வழக்கில் உரிய வாய்ப்பு வழங்கப்படாமல் எந்த நீதிமன்றமும் தீர்ப்பாணை பிறப்பிக் காது. ஒருதலைப்பட்சமாக பிறப்பிக்கப்பட்ட தீர்ப்பு என்பதால் இந்த திருமணத்தை பதிவு செய்யக்கூடாது என எவர் எழுத்துமூலமாக தெரிவித்தாலும் அதனை கருத்தில் கொள்ள வேண்டியது இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 09.12.2018).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணத்திற்கு மணமகன் அல்லது மணமகளின் பெற்றோர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டால் அவரது இறப்புச்சான்று திருமணப்பதிவிற்கு தேவையா?

பதில்: மணமக்களின் பெற்றோர் உயிருடன் இல்லாததற்கு இறப்புச் சான்று கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும் என்று எந்த திருமணப்பதிவு சட்டம் தொடர்பாகவும் ஆணைகள் ஏதும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 26.12.2018).

கேள்வி: திருமணம் தடை தொடர்பாக பெறப்படும் மனுவின் மீது மேற்கொள்ள வேண் டிய நடவடிக்கைகள் யாவை?

பதில்: இந்து திருமணச்சட்டத்தின் கீழானது என்றால் மணமகன் வசிப்பிடம் , மணமகள் வசிப்பிடம் , திருமணம் நடைபெற்ற இடம் சார்ந்த ஏதேனும் ஒரு அலுவலகத்தில்தான் பதிவு செய்ய இயலும். எனவே பதிவுக்கு முன்னரே தடைமனு பெறப்பட்டாலொழிய வேறு ஏதும் செய்ய இயலாது. திருமணத்திற்காக நிர்ணயிக்கப்பட்ட வயது பூர்த்தி ஆக வில்லை (அ) தாக்கல் செய்யப்படக்கூடிய சான்றுகள் போலியானது (அ) தடுக்கப்பட்ட உறவு முறையினர் (அ) ஏற்கனவே ஒரு வாழ்க்கைத்துணை இருந்து விவாக ரத்து பெற வில்லை (அ) தொழு நோய்/ தொற்று நோயால் பாதிக்கப்பட்டவர் (அ) மனநிலை சரியில் லாதவர் போன்ற காரணங்கள் இருந்தால்தான் திருமணப்பதிவாளர் விசாரித்து முடிவு செய்ய இயலும். வேறு காரணங்கள் எடுபடாது. தனித்திருமணச்சட்டம் தொடர்பானது என்றால் அறிவிப்பு கொடுத்த பின்பே தடைமனு தாக்கல் செய்யப்படும்போது உரிய கட்டணம் வசூலித்து திருமண அலுவலர் விசாரணை மேற்கொண்டு முடிவு செய்ய இயலும். (கோ. செல்வநாதன். 18.07.2019).

கேள்வி: முகம்மதிய கணவரின் முதல் மனைவி இறந்துவிட்டார். இறப்பு சான்று உள்ளது. முகம்மதிய மனைவிக்கு முதல் கணவர் தலாக் முறையில் பள்ளிவாசலில் தெரிவித்து பிரிந்து விட்டனர். இருவருக்கும் இரண்டாம் திருமணம் நடைபெற்றுள்ளது. இதனை தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: திருமணச்சட்டங்களின் படி பதிவு செய்த திருமணமாயிருந்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்படாத திருமணமாயிருந்தாலும் நீதிமன்ற விவாக ரத்து (மணமுறிவு) ஆணை யின்றி திருமணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 07.08.2019).

கேள்வி: முன்னாள் இராணுவ வீரர். தற்பொழுது வயது 75. அவருக்கு ஒரு மகனும் ஒரு மகளும் உள்ளனர். இவரது மனைவி சென்ற மாதம் இறந்து விட்டார். தற்பொழுது சுமார் 65 வயதுடைய பெண்ணை திருமணம் செய்து கொள்ள இருக்கிறார். இந்த திரு மணத்தை பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: முதல் மனைவி இறந்த பின் (அ) எற்கனவே திருமணம் செய்து வாழ்க்கைத் துணை இறந்தபின் (அ) நீதிமன்றத்தால் விவாக ரத்து செய்யப்பட்ட பின் அடுத்த திரு மணத்தை பதிவு செய்யலாம். இறப்புச்சான்று நகல் (அ) நீதிமன்றம் பிறப்பித்த விவாக ரத்து ஆணை நகல் விண்ணப்பத்துடன் சேர்க்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 22.08.2019).

கேள்வி: தம்பதியர் பெயர் மாற்றம் செய்த பின் அவர்கள் சார்ந்த தனிச்சட்டத்தின் கீழ் திருமணம் செய்து கொண்டிருந்தால் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: மதம் மாறியபின் திருமணம் செய்து கொள்வதாய் இருந்தால் அந்த இருவரும் சார்ந்த மத சட்டப்படி திருமணம் செய்து அதன்பின் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யலாம். மதம் மாறுவதற்குமுன் திருமணம் நடைபெற்றிருந்தால் தனித் திரு மணச் சட்டத்தின்கீழ் முறைப்படுத்தியபின் தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 10.10.2019).

கேள்வி: இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணம். சிங்கப்பூர் நீதி மன்றத்தில் விவாகரத்து ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. அதனைக்கொண்டு சம்மந்தப் பட்ட திருமணப்பதிவேட்டில் விவாகரத்து குறிப்பு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்47849/ஜி2/2013 நாள் 28.10.2013ன்படி பதிவு செய்யப் பட்ட திருமணத்தை நீதிமன்றம் ரத்து செய்து நேரடியாக பெறப்படும் நிகழ்விலும், மண மகன் (அ) மணமகள் மூலம் பெறப்படும் நிகழ்வில் உண்மைத்தன்மை அறிந்து திரு மணப்பதிவு குறித்த பதிவேட்டில் அடிக்குறிப்பாக சேர்க்கப்பட வேண்டும் என்று உள்ளது. எந்த நீதிமன்றமானாலும் விவாகரத்து ஆணை பிறப்பித்ததை திருமணப்பதிவேட்டில் விவாகரத்து குறிப்பு சேர்த்திட வழியில்லை. பதிவு செய்த திருமணம் செல்லாது என்று ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டால்தான் அந்த திருமணம் தமது அலுவலகத்தில் பதிவாகியுள் ளதா என்பதை உறுதி செய்து கொண்டு ரத்து செய்யப்பட்ட விபரத்தை அடிக்குறிப்பாக சேர்க்கலாம். விவாக ரத்து செய்யப்பெற்றவர்கள் மீண்டும் திருமணம் செய்து கொள்ளும் போதுதான் திருமணப்பதிவு கோரும் விண்ணப்பம் (அ) அறிவிப்பு (அ) குறிப்பாவணத் துடன் விவாக ரத்து ஆணை நகலையும் இணைத்து தாக்கல் செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 01.11.2019 & 17.02.2022).

கேள்வி: திருமண பதிவிற்கு மணமக்கள் இருவருக்கும் தேதி, இடம் கொடுத்து திரு மணம் நடைபெற்றது என V.A.O அல்லது வட்டாட்சியரின் சான்று தேவையா?

பதில்: மணமக்களுக்கு இடையில் திருமணம் நடைபெற்றது குறித்து தேதி, இடம் ஆகிய விபரங்களுடன் V.A.O அல்லது வட்டாட்சியரின் சான்று பெற வேண்டுமென்று

ஆணை ஏதுமில்லை. அதேபோன்று இதுதான் முதல் திருமணம் என்றும் சான்று பெற வேண்டுமென்றும் ஆணை ஏதுமில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 27.12.2020).

கேள்வி: இந்து திருமண பதிவு சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணம் சம்மந்த மாக குடும்ப நல நீதிமன்றத்தில் வழக்கு நடைபெற்று விவாகரத்து ஆணை வழங்கப்பட் டுள்ளது. மேலும் குடும்ப நல நீதிமன்றம் இந்து திருமண பதிவு சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டதிருமணப்பதிவை ரத்து செய்ய வேண்டுமென ஆணையிட்டுள்ளது. அவ்வாறு ரத்து செய்ய முடியாது என சார்பதிவாளர் கூறுகிறார். முடியாது என்றால் நீதிமன்ற அவமதிப்பு ஆகாதா?

பதில்: திருமண விவாகரத்து (Divorce) ஆணை நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்டிருப்பின் அதனடிப்படையில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணப்பதிவை ரத்து செய்ய முடி யாது. ஆனால் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு திருமணப்பதிவை ரத்து செய்வதாக நீதிமன்றம் ஆணை பிறப்பித்தால் ப.து.த எண் 47849/ ஜி2/2013 நாள் 28.10.2013ன்படி செயல்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 09.09.2020).

கேள்வி: திருமண சட்டத்தின்படி பதிவு செய்யப்பட்ட பதிவுச் சான்றிதழை மணமகன் மணமகளைத் தவிர பெண்ணின் தாய் மாமன் போன்ற மூன்றாம் நபர் நகல் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: இந்து திருமணச்சட்டம், தனித்திருமணச்சட்டம், தமிழ்நாடுதிருமணச்சட்டம் ஆகிய ஏதொன்றிலும் பதிவு செய்யப்பட்ட பதிவுச் சான்றின் நகலை எவர் கோரினாலும் உரிய தேடுதல் மற்றும் நகல்கட்டணம் வசூலித்துக்கொண்டுவழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 15.10.2020).

கேள்வி: மணமக்கள் இருவருக்கும் வகுப்புச்சான்றில் Community Certificate ல் இந்து என உள்ளது. ஆனால் வெவ்வேறு சாதியைச்சேர்ந்தவர்கள். அவர்களின் திருமணத்தை சிறப்பு திருமணச் சட்டத்தில் பதிவு செய்து தர கோருகிறார்கள். பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இருவரும் இந்துவாக இருக்கும்போது இந்து திருமணச்சட்டம், சிறப்பு திருமணச் சட்டம் இவற்றில் ஏதொன்றிலும் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 18.10.2020).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட திரு மணத்தை இருவரும் சம்மதித்து ரத்து ஆவணமாக 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: எந்த திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்திருந்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்படாம லிருந்தாலும் திருமண முறிவு (விவாக ரத்து) நீதிமன்றத்தால் ஆணையிடப்பட வேண்டும். அவ்வாறில்லாமல் ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 28.12.2020).

கேள்வி: திருமணப்பதிவின்போது பெற்றோர் ஆஜராகவில்லை என்றால் திருமணப் பதிவை மறுக்கலாமா?

பதில்: பெற்றோர் வரவில்லை என்ற காரணத்திற்காக மட்டும் திருமணத்தை நடத்தி வைக்கமுடியாது என்றோ (அ) திருமணத்தை பதிவுசெய்ய முடியாதுஎன்றோ தெரிவிக்க ஆணைகள் ஏதுமில்லை. தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் அறிவிப்பு கொடுக்கப்பட்டு அது சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகத்தில் விளம்பரம் செய்யப்பட்டு அறிவிப்பு கொடுத்த நாளி

லிருந்து 30 நாட்களுக்குள் ஆட்சேபணை ஏதும் பெறப்படவில்லை எனில் அறிவிப்பு பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து மூன்று மாதங்களுக்குள் மணமக்கள் மூன்று சாட்சிகளுடன் ஆஜரானால் திருமணத்தை நடத்தி வைக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 30.12.2020).

கேள்வி: ஒரு பெண்ணுக்கு 17 வயதாக இருக்கும்பொழுது திருமணம் நடைபெற்று குழந்தைகளும் உள்ளனர். தற்போது தம்பதியரின் வயது 21க்கு மேல் உள்ளதால் தனித் திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: திருமணம் நடைபெற்ற சமயம் மணமகனின் வயது 21ம் மணமகளின் வயது 18ம் முடிவடைந்திருக்க வேண்டும். நிர்ணயிக்கப்பட்ட வயதை அடைவதற்குமுன் திரு மணம் செய்து கொள்வதும் மற்றும் அத்தகைய திருமணத்தை பதிவு செய்வதும் குற்ற மாகும். எனவே இத்தகைய திருமணத்தை பதிவு செய்ய நீதிமன்ற அனுமதி பெற்ற பின்னரே பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். மேற்கண்ட குற்றங்கள் சம்மந்தமாக உடனடி யாக உரிய நீதிமன்றங்களில் புகார் செய்யவேண்டும் என உள்ளதால் தற்போது மனுவை / அறிவிப்பை பெறாமல் திருப்பிக்கொடுத்துவிடுவது நல்லது. (கோ. செல்வநாதன். 05.01.2021).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டபோது மணமகனின் ஆதார் ஆவணத்தின்படி முகவரி தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அவர் இராணுவத்தில் பணி புரிவதால் இராணுவத்தில் கோரியபடி முகவரி மாற்றம் செய்ய முடியுமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட திருமணப்பதிவில் தவறுகள் இருந்தால் திருத்தம் செய்ய மட்டுமே வழிவகை உள்ளது. ஆனால் முதலில் தெரிவிக்கப்பட்ட முகவரியினை மாற்றம் செய்திட வழிவகை இல்லை. இவர்கள் இந்துக்களாக இருந்தால் முகவரி மாற்றம் உள்பட இந்து திருமணச்சட்டப்படி திருமணம் பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 02.03.2021).

கேள்வி: மணமகன், மணமகள் இருவருக்கும் இரண்டாவது திருமணம். மணமகன் விவாக ரத்து பெற்றவர். மணமகள் கணவரை இழந்தவர். இவர்களின் திருமணத்தை பதிவு செய்யும்போது என்ன நடைமுறைகள் பின்பற்றப்பட வேண்டும்?

பதில்: மணமகனுக்கு நீதிமன்றம் வழங்கிய விவாகரத்து ஆணையும் மணமகளுக்கு முதல் கணவர் இறப்புச்சான்று இவைகளுடன் வயது குறித்த ஆதாரம், இருப்பிடம் குறித்த ஆதாரம், அடையாள அட்டை, திருமணம் நடைபெற்றதற்கான ஆதாரம், இந்து திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்வதாயிருந்தால் சாதிச்சான்று ஆகியவை பெறப்பட வேண்டும். மனுவில் கணவனுக்கு Marital status என்ற கலத்தில் விவாக ரத்து பெற்றவர் (Divorcee) என்றும் மணமகளுக்கு கணவரை இழந்தவர் (Widow) என்றும் குறிப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 13.05.2021).

கேள்வி: இந்து திருமணச்சட்டத்தில் எந்த பிரிவில் சாதிச்சான்றிதழ் பெறப்பட வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது?

பதில்: இந்து திருமணச்சட்டம் மற்றும் விதிகளில் 1980 க்கு முன் விண்ணப்பத்தில் குறிப் பிடப்படும் விபரங்களுக்கு ஆதாரமாக சான்றுகள் எதையும் தாக்கல் செய்ய வேண்டு மென்பதில்லை. Passport, Driving Licence போன்ற சான்றுகள் பெற பிறந்த தேதி, வயது குறித்த வேறு ஆதார ஆவணங்கள் இல்லாத நிலையில் திருமணப்பதிவுச்சான்றை கொடுத்து மேற்கண்ட சான்றுகள் பெறக்கூடும் என்பதால், திருமணத்தின்பொழுது கண வன் மற்றும் மனைவயின் வயது குறித்து சந்தேகம் வந்தாலும் வராவிட்டாலும் வயது

குறித்து ஆதாரங்களைப்பெற்று பதிவு செய்ய வேண்டுமென ப.து.த ஆணை எண் 20467/ ஜி1/89 நாள் 3.4.90 ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. இதேபோன்று சாதியின் அடிப்படையில் சலுகைகள் பெறுவதற்காக தவறுதலாக திருமண விண்ணப்பத்தில் ஜாதியைக் குறிப் பிட்டு திருமணப்பதிவுச்சான்றை சமர்ப்பிக்க வாய்ப்பு உள்ளதால் ஜாதிச் சான்றிதழை வட்டாட்சியரிடமிருந்து பெற்று தாக்கல் செய்யவேண்டும் என ப.து.த ஆணை எண் 4906/ ஜி1/97 நாள் 26.2.97 ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டது. இந்து திருமணப் பதிவில் ஜாதி விவரம் தெரிவிக்க விரும்பவில்லையெனில் காலியாக விடப்பட வேண்டும் என ப.து.த ஆணை எண் 85707/ ஜி3/81 நாள் 29.5.82 ஆணை பெறப்பட்டுள்ளது. இருப்பிட ஆதாரம் , வயது குறித்த ஆதாரம் , திருமணம் நடைபெற்றதற்கான ஆதாரம், ஏற்கனவே திருமணமாகி விவாகரத்து, வாழ்க்கைத்துணை இறந்திருந்தால் அதற்குரிய சான்றுகள் பெறவேண்டும் என ப.து.த ஆணை எண் 39223/ ஜி2/2017-2 நாள் 28.09.2017, ப.து.த ஆணை எண் 11946/ ஜி2/ 2018-2 நாள் 14.03.2018, ஆணை பெறப்பட் டுள்ளது. இவை தவிர முதல் திருமணம் என்ற சான்றும், பெற்றோர் அவசியம் பதிவின் போது வரவேண்டுமென்று கோர ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 13.05.2021).

கேள்வி: மணமகள் O.C.I card holder. இவர்களின் திருமணத்தை தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: O.C.I என்றால் வேறு நாட்டு குடிமகள் ஆவார். எனவே மணமக்களில் ஒருவர் இந்தியக்குடிமகன் (Citizen of India) ஆக இல்லாமலிருந்தால் தமிழ்நாடு திருமணச் சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய முடியாது. இருவரும் இந்துக்களாய் இருந்தால் இந்து திரு மணச் சட்டத்தின் கீழும், மாறுபட்ட மதத்தைச் சேர்ந்தவராயிருந்தால் தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழும் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 25.07.2021).

கேள்வி:தனித்திருமண அறிவிப்பு விண்ணப்பத்தில் கையொப்பமிட்ட3சாட்சிகள்தான் திரு மண பதிவின்போதும் கையொப்பமிட வரவேண்டுமா?அல்லது மாற்றிக்கொள்ளலாமா?

பதில்: அறிவிப்பில் கையொப்பமிட்ட சாட்சிகள்தான் திருமண பதிவின்போதும் கட்டாய மாக வரவேண்டும் என்பதில்லை. எனினும் ஒரு சாட்சியாவது வரவேண்டும். மற்ற இருவரும் புதியவர்களாக இருக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 04.10.2021).

கேள்வி: திருமண பதிவிற்கு மனுவுடன் ஆதாரமாக தாக்கல் செய்யப்படும் நகல்கள் கட்டாயம் அத்தாட்சி செய்யப்பட்டிருக்க வேண்டுமா?

பதில்:Xerox Copy ல் "True copy" self attested" என எழுதி சம்பந்தப்பட்ட நபரின் கையொப்பம் மற்றும் தேதியிட்டால் போதுமானது. Gazatted Officer சான்றொப்பம் கட்டா யம் இல்லை. அசல் சான்றுகளை பதிவு அலுவலர்/திருமண அலுவலர் கட்டாயம் நேரிடையாக வாங்கி பார்த்து அசலுக்கும் ஜெராக்ஸ்க்கும் வித்தியாசமில்லை என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2021).

கேள்வி: திருமண பதிவிற்கு பெறப்பட்ட மனு மற்றும் ஆதாரங்களின் அடிப்படையில் திருமண இந்து திருமணம் பதிவு செய்யப்பெற்று சான்று வழங்கப்பட்டது. தற்போது கடவுச்சீட்டில் உள்ளபடி மணமகன் மற்றும் மணமகள் பெயருடன் தந்தை பேரையும் சேர்த்து வழங்க மனு பெறப்பட்டுள்ளது. இம்மனு மீது எடுக்க வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே வழங்கப்பெற்ற திருமணச்சான்றில் உள்ள பிழைகளை திருத்தம் செய்யவே ப.து.த ஆணைகள் உள்ளன. இந்த வழக்கில் ஏற்கனவே அளிக்கப்பெற்ற சான்றில் பிழைகளே இல்லாத நிலையில் மனுவினை நிராகரிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 01.12.2021).

Memoramdum and District Copies (குறிப்பாணை மற்றும் மாவட்ட நகல்கள்)

கேள்வி: மாவட்ட முதன்மை நீதிமன்றத்தின் Copy of decree & judjement ஆகியன மாவட்டப்பதிவாளருக்கு நேரடியாக பதிவஞ்சலில் நீதிமன்றத்திலிருந்து பெறப்பட்டுள்ளது. மேற்படி தீர்ப்பில் சிதம்பரம் அ.ப.பிரிவு ஆவண எண் 5267/2012 செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தினை Null and void செய்வதாக தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதன்மீது மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: நீதிமன்ற ஆணையினை 1 புத்தக கோர்வையில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிடுவதுடன் ஆவண தொகுதியில் ரத்து குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். மேலும் நீதிமன்றத்தால் செல்லாததென அறிவிக்கப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் குறிப்புகள் சேர்க்க வேண்டும். நீதிமன்றத்தால் செல்லாததென அறிவிக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் அதே பதிவு மாவட்டத்தில் வேறு சார்பதிவக சொத்தும் இருந்தால் அந்த சார்பதிவாளருக்கு அறிவிப்பு (Intimation) குறிப்பாணை படிவத்தில் அனுப்ப வேண்டும். வேறு பதிவு மாவட்ட சொத்தும் சேர்ந்திருந்தால் நீதிமன்ற ஆணை நகலுடன் அறிவிப்பினையும் சேர்த்து அனுப்ப வேண்டும். இதற்கென குறிப்பாணைக்கட்டணமோ மாவட்ட நகல் கட்டணமோ வசூலிக்கும் நிலை எழாது. (கோ. செல்வநாதன் 30.11.2016).

Nature- Adoption Deed (தத்து ஆவணம்)

கேள்வி: தத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய அதிகார வரம்பு உள்ளதா?

பதில்: தத்து ஆவணத்தில் சொத்துவிபரம் இருந்தால் (அதாவது கீழ்க்கண்ட சொத்துக்களில் தத்து குழந்தைக்கும் உரிமையுண்டு என இருந்தால்) சொத்து சம்மந்தப்பட்ட சார் பதிவகத்தில் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். சொத்து விபரம் ஏதுமில்லாத தத்து ஆவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக்கூடியதாகும். பொதுவாக 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக்கூடிய ஆவணங்கள் தயாரிக்கப்பட்ட இடம் (அல்லது) எழுதிக் கொடுப்பவர் வசிக்கும் இடம் சார்ந்த அலுவலகத்தில் தாக்கல்செய்து பதிவு செய்யலாம். (அல்லது) ஆவணதாரர்கள் பதிவுசெய்ய விரும்பும் பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம் இதற்கென ஆவண வாசகத்தில் குறிப்பிட வேண்டும். உயில் மற்றும் தத்து அதிகார ஆவணம் 3 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக்கூடியவை. இவை எந்த பதிவு அலுவலகத்திலும் பதிவு செய்யலாம்.(கோ. செல்வநாதன் 04.01.2016)

கேள்வி: தத்து ஆவணத்தில் அசையும் சொத்து, அசையாச்சொத்துக்கு வாரிசு அவர் தான் என்று வாசகம் உள்ளது. அவ்வாறு சொல்லலாமா?

பதில்: தத்து ஆவணத்தில் தத்துப்பிள்ளை தந்து தத்து தந்தையின் சொத்துக்கு வாரிசு ஆவார் என்று கூறப்பட்டாலும் முத்திரைத்தீர்வை ரூ 100/ & பதிவுக்கட்டணம் ரூ 100/ போதுமானது. பதிவுக்கட்டணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஆனால் தத்து தந்தையின் சொத்து விபரத்தில் கண்ட சொத்துக்கு வாரிசாவார் என்று தெரிவித்து சொத்து விபரம் அளிக்கப்பட்டிருந்தால், சொத்து சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகத்தில்தான் இந்த தத்து ஆவணம் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். இதற்கும் முத்திரைத் தீர்வை ரூ 100/ & பதிவுக்கட்டணம் ரூ 100/ போதுமானது. (கோ. செல்வநாதன் 19.01.2016)

கேள்வி: 70 வயதுக்கு மேற்பட்ட ஒரு ஆண் திருமணமாகாத ஏறக்குறைய சம வய துடைய ஒரு பெண்மணியை தத்து எடுக்க விரும்புவதால் இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: இந்து தத்து மற்றும் பராமரிப்பு சட்டம் பிரிவு 15 ன்படி தத்துவாக எடுக்கப்படு பவர்15 வயது நிறைவடையாதவராக இருக்க வேண்டும்என உள்ளது. தாய், தந்தை தத்து அளிக்க வேண்டும். பெற்றோர் ஒருவர் சுய நினைவுடன் இல்லையென்றாலும் அல்லது விவாகரத்து நடந்திருந்தாலும் அவரதுசம்மதம் தேவையில்லை. பெற்றோர் இருவருமே உயிருடன் இல்லாத நிலையில் கார்டியன் அளிக்கலாம். ஒரு மகளை தத்துவாக எடுப்ப தானால் தந்தை (அ) தாய்க்கு இதற்கு முன் ஒரு இந்து மகள் (அ) மகனின் மகள் (அதா வது பேத்தி) இருக்கக் கூடாது. ஒரு பெண் குழந்தையை ஒரு ஆண் தத்து எடுப்பதானால் வயது வித்தியாசம் குறைந்த பட்சம் 21 இருக்க வேண்டும். எந்த நிபந்தனையும் பூர்த்தி யாகவில்லை. இந்துக்கள் தவிர முகம்மதியரோ (அ)கிருத்துவரோ தத்து எடுப்பதானாலும் (அ)தத்து அளிப்பதானாலும் அல்லது இந்துக்களைப்பொறுத்து சட்டத்தில் தெரிவிக்கப் பட்டுள்ள நிபந்தனைகள் நிறைவு செய்யப்படாத நிலையில் நீதிமன்ற அனுமதி ஆணை பெற்று செயல்படலாம். (கோ. செல்வநாதன் 24.02.2016)

கேள்வி: கிருத்துவர்கள், முகம்மதியர்கள் தத்து கொடுத்து(அ)எடுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இந்துக்கள் மட்டுமே தத்து கொடுக்கவும், எடுக்கவும் இந்து தத்து மற்றும் பரா மரிப்பு சட்டம் வகை செய்கிறது. அதுவும் இந்து குடும்பத்தினர் இந்து குடும்பத்தில் பிறந்த (அ) இந்துவாக வளர்க்கப்பட்ட குழந்தையை தத்து கொடுக்கவும் பெறவும் இய லும். (என்னுடைய C.D.Notes ல் Nature- Adoption என்ற தலைப்பில் விரிவான விளக்கங் கள் உள்ளன). கிருத்துவர்கள், முகம்மதியர்களுக்கு அவர்களின் தனிச்சட்டத்தில் (Personal law) தத்து பற்றி அனுமதிக்கப்படவில்லை. எனவே இவர்கள் நீதிமன்ற அனுமதி பெற்று தத்து கொடுக்கலாம் (அ) பெறலாம். இவ்வாறு நீதிமன்ற அனுமதி பெறாமல் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்தாலும் அந்த தத்து குழந்தைக்கு எந்த துறையிலும் எந்த சட்டத்தின் கீழும் பலனோ சலுகையோ கிடைக்க வாய்ப்பில்லை. பதிவு அலுவலர் வாய் மொழியாக சொல்லலாமே தவிர Check Slip போட முடியாது. ஆவணம் தயாரிப்பவர்கள் தான் முழு விபரங்களை தெரிவித்து தத்து குழந்தையின் எதிர்கால பாதுகாப்புக்கு உதவ வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 24.05.2016 , 03.06.2016 & 11.03.2017)

கேள்வி: மகப்பேறு இல்லாத தம்பதியினர் 2013ல் தங்கள் உறவுக்கார பெண் குழந்தையை தத்து எடுத்த பின் (தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை) 2014ல் இவர்களுக்கே ஒரு ஆண் குழந்தை பிறந்துள்ளது. தற்போது தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: தத்து எடுத்த நாளில் அந்த பெண் குழந்தையின் வயது பற்றி தெரிவிக்கப்படவில்லை. எனினும் தத்து எடுத்தவர் குடும்ப அட்டையிலோ (அ) தத்து குழந்தை படிக்கும் பள்ளியில் பெற்றோர் பெயர் என்பதில் இவர்களின் பெயர் விபரம் இருக்குமானால் (அ) ஆதார் அட்டை பெற்றிருந்து அதில் விபரம் இருக்குமானால் அவ்வாறான ஆதாரத்தின் நகலை ஆவணத்துடன் இணைத்து தத்து குழந்தையை பெற்றெடுத்த பெற்றோர் மற்றும் தத்து எடுத்த தம்பதியினர் சேர்ந்து தத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் 03.07.2017)

கேள்வி: இந்து தம்பதிகள் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்ட தத்து ஆவணம். குழந்தை 5 வயதாக இருக்கும்போதே தத்து எடுத்துள்ளதாகவும் பதிவு செய்யப்படவில்லை எனவும் தெரிவிக்கப்படுகிறது. தற்போது தத்து குழந்தைக்கு 21 வயது ஆகிறது. இந்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: 5 வயதாக இருக்கும்போதே தத்து எடுத்துள்ளதாக தெரிவிப்பதற்கு ஆதாரங்கள் உள்ளதா? அதாவது 1. இந்துமத சடங்கு எப்பொழுது எங்கு நடைபெற்றது என்ற விபரம். 2. தற்போது 21 வயது ஆவதால் பள்ளி ,கல்லூரி சான்றுகள், சாதிச்சான்றிதழ் (இருந்தால்), குடும்ப அட்டை, வாக்காளர் அடையாள அட்டை, ஆதார் அட்டை, ஓட்டுநர் உரிமம், வங்கி கணக்குகள் போன்றவற்றில் எவையேனும் தந்தை என்ற இடத்தில் தத்து தந்தையின்பெயர் இருந்தால், தத்து ஆவணத்தில் இன்ன தேதியில் இந்து மத சடங்குப்படி தத்து கொடுத்ததை இப்பொழுது ஆவண வடிவில் எழுதிக்கொள்வதாக எழுதலாம் ஆதாரம் ஏதுமில்லையெனில் நீதிமன்ற அனுமதி பெற்ற பின் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்வதே நல்லது. (கோ. செல்வநாதன் 31.01.2018).

கேள்வி: ஜெயின் சமூகத்தைச்சேர்ந்தவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் தத்துஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:ஜெயினர், சீக்கியர், சமணர், புத்தமதத்தினர் ஆகியோர்களுக்கும் இந்துக்களுக்குரிய சட்டங்கள் பொருந்தும். Hindu Marriage Act, Hindu Adoption and Maintenance Act, Hindu Succession Act முதலானவற்றின் துவக்கத்திலேயே மேற்கண்ட விபரங்கள் உள்ளன. எனவே ஜெயின் சமூகத்தைச்சேர்ந்தவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் தத்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 28.08.2018).

கேள்வி: தன் உடன்பிறந்த அக்காளின் மேஜர் மகளை உடன்பிறந்த தங்கை தத்து எடுக்கிறார். இதில் யார் யார் கையெழுத்து போட வேண்டும்?

பதில்: தத்து அளிப்பவர்கள் மற்றும் பெறுபவர்கள் ¡கயொப்பம் இடவேண்டும். இரு தரப்பினரும் இந்துவாக இருந்து 15 வயது நிறைவடையாதவராக இருந்தால்தான் தத்து அளிக்க இயலும். மேஜரான மகள் அதாவது18 வயது பூர்த்தியான வரை தத்து கொடுக்கவும் பெறவும் இரு தரப்பினரும் நீதிமன்ற அனுமதி ஆணை பெற்ற பின்னர் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 14.11.2018).

கேள்வி: ஒரு ஆணுக்கு தற்பொழுது 43 வயது ஆகிறது. இவர் 12 வயது குழந்தையாக இருக்கும் போதே தத்து எடுத்துக்கொண்டதாகவும் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வில்லை என்பதால் தற்பொழுது ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளதை ஏற்று பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: நீதிமன்ற ஆணை பெற்ற பின் ஆவணம் எழுதி பதிவுக்குதாக்கல் செய்யலாம். (அ) இவர்13 வயது முதல் பள்ளிக்கல்வி பதிவுறுக்களில் தந்தை பெயர் என்ற இடத்தில் தத்து தந்தையின் பெயர் இருந்தால் அதனை ஆதாரமாக காட்டி பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 19.03.2020).

கேள்வி: 2003ல் மூன்று வயதாக இருக்கும்போதே சம்பிரதாயப்படி தத்து எடுத்துக் கொண்டதாக தெரிவித்து தற்போது தத்து ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்வதை ஏற்க லாமா?
பதில்: 2003ல் மூன்று வயதாக இருக்கும்போதே சம்பிரதாயப்படி தத்து எடுத்துக் கொண்ட தாக தெரிவிப்பதை உறுதி செய்ய அந்த தத்து மகனின் கல்விச்சான்று, குடும்ப அட்டை, ஆதார் அட்டை போன்றவற்றில் தந்தை பெயர் என்ற இடத்தில் தத்து தந்தையின் பெயர் இருந்தால் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆதாரங்களையும் ஆவணத்துடன் இணைத்து பெற் றெடுத்த தம்பதியரும் தத்து எடுத்துக்கொண்ட தம்பதியரும் சேர்ந்து தத்து ஆவணம் 2003ல் மத சடங்குப்படி தத்து கொடுத்து தத்து எடுத்துக்கொண்டதாக எழுதிபதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.08.2021).

Nature- Affidavit (உறுதி மொழி)

கேள்வி: 2003ல் கிரையம்பெற்ற ஆவணத்தில் சர்வேஎண் 296/1B எனக் குறிப்பிடுவதற் குப்பதில் 295/13 எனக்குறிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆவணம் எழு திக்கொடுத்த கட்சிக்காரரர் இறந்து விட்டார். வாரிசுகள் யார்? எங்குள்ளார்கள் என்ற விபரம் ஏதும் தெரியவில்லை. இந்நிலையில் மேற்படி ஆவணத்திற்கு உறுதிமொழி ஆவ ணம் எழுதிக் கொள்ளலாமா? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: உறுதிமொழி (Affidavit) ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச.கூறு 4 படி ரூ20/ க்கு முத்திரைத் தாள் தேவை. பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 1(g) மற்றும் நிலை ஆணை எண் 392 படி பதிவுக் கட்டணம் ரூ100/ வசூலிக்க வேண்டும். இது 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். இதனால் பயன்கள் ஏதுமில்லை. முடிந்தால் இதை வைத்து பட்டா மாற்றம் செய்ய இயலுமானால், பட்டா மாற்றம் செய்யும் ஆணையில் தவறான எண்ணைக் குறிப்பிட்டு கிரையம் பெற்ற விவரம் இருந்தால் எதிர்காலத்தில் இந்த சொத்து குறித்து ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியும்.(கோ. செல்வநாதன் 06.01.2018).

கேள்வி: A என்பவருக்கு சொந்தமான நிலத்தில் விவசாயம் செய்து வந்த B என்பவர் இந்த சொத்தை தனக்கு சொந்தமான சொத்து என தெரிவித்து வங்கியில் அடமானம் வைத்து கடன் பெற்று பைசல் செய்துவிட்டார். வில்லங்கத்தில் இப்பதிவு விபரம் வருவ தால் இந்த சொத்தில் தனக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என A என்பவருக்கு உறுதி மொழி என தலைப்பிட்டு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: பயிரிடும் பாத்திய உரிமை கொண்டவர் வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுத்த அடமான ஆவணத்தில் “எனக்கு பாத்தியமான /பாத்தியப்பட்ட சொத்து” என தெரிவித்து ஆவணப் பதிவு செய்யப்பட்டதால் இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு55Cயின் கீழான விடுதலையாகவே சொத்தின் தற்போதைய மொத்த மதிப்பிற்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிடவேண்டும். அடமானஆவண வாசகத்தில் குத்தகை பாத்திய உரிமையுள்ள சொத்து என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் (குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப் படவில்லை என்பதால்) பயிரிடும் பாத்திய விடுதலை/ உழவடை பாத்திய விடுதலை/ குத்தகை பாத்திய விடுதலை என சொத்தின் தற்கால மதிப்பிற்கு இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழ் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 25,000/ முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கலாம். இந்த ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை என்பதைத் தவிர்த்து வேறு வகையில் முடிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 25.09.2018).

கேள்வி: நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தில் E.P.No. எழுதி பதிவாகி உள்ளது. தற்போது இந்த பிழையினை எழுதிப்பெற்றவரே Affidavit மூலம் சரி செய்துக் கொள்ளலாமா?

பதில்: நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தில் E.P.No.தவறாக இருந்தால் நீதிமன் றம் தான் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவரே நீதிமன்றம் பிழையாக எழுதிக்கொடுத்துள்ளது என்று Affidavit பதிவு செய்ய வந்தாலும் பதிவு அலுவலர் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் 23.02.2021).

உறுதிமொழி என்று தலைப்பிட்டு உறுதிமொழி தெரிவிப்பவர் மட்டும் எழுதிக்கொடுப்ப தாக இருந்தால் (யாருக்கு எழுதிக்கொடுப்படுகிறது என்று குறிப்பிடக்கூடாது) உறுதி மொழி ஆவணமாகவே 4 புத்தகத்தில் பதிவுசெய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 15.07.2021).

<u>Nature- Agreement (உடன்படிக்கை)</u>

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை- கிரைய தொகை 1 கோடி(சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக் கப்பட்டதாக வாசகம் இல்லை). முன்பணம் ரூ 1 லட்சம். மீதமுள்ள 99 லட்சத்தை 4 தவணைகளில் (தேதி மற்றும் தவணைத்தொகை குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது). 4வது தவணை யின்போது கிரையம் பதிவு செய்யப்படும் என உள்ளது. இந்த ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்ட ணம் எவ்வளவு வசூலிக்கப்பட வேண்டும்?

பதில்:கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் தற்பொழுது ஒரு தொகை பெற்றுக் கொண்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்கு முன்பாகவே தவணைகளில் தொகை கொடுப்ப தாக வாசகம் உள்ளதால் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்குமுன்பாக பெறக்கூடிய அனைத்து தொகைக்கும் சேர்த்து பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். Any amount paid or agreed to pay is to be taken as consideration என்பதை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 26.07.2015 & 03.06.2016).).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை மற்றும் அதிகார ஆவணம் ஒரே நாளில் அடுத்தடுத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முதலில் சொத்து ஒப்படைக்கப்படாத கிரையஉடன்படிக்கை என முன்பணத் தொகைக்கு மட்டும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பெற்று பதிவு செய்தபின் அதே நபர்கள் அதே தேதியிலோ அல்லது பின்னிட்டோ அதிகார ஆவணம் கைமாறு தொகை இல்லாத தாக எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால், கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட முன்பணத் தொகையினை கைமாறு தொகையாகக் கருதி 4% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% பதிவுக் கட்டணம் அல்லது ரூ10,000/ இதில் எது அதிகமோ(ஒரு நபரைப்பொறுத்து) அதனையே பதிவுக்கட்டணமாக வசூலிக்க வேண்டும். முதலில் கைமாறு தொகையுடன் அல்லது கைமாறு தொகை இன்றி அதிகார ஆவணம் பதிவானபின் அதே நபர்களுக்கிடையில் அதே நாளிலோ அல்லது பின்னரோ சொத்து ஒப்படைக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படுமானால் சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்ட கிரைய உடன் படிக்கையாக கருதி உத்தேச கிரையதொகைக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். முன்பெல்லாம் அதிகார ஆவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்றதாலும் உரிமை ஆவணம் மற்றும் வில்லங்கசான்றை பதிவு அலுவலர் பரிசீலிக்க வேண்டியதில்லை என்ற காரணத்தால் அதிக பிரச்சினைகள் எழவில்லை. ஆனால் தற்போது நிலைமை அவ்வாறில்லை என்பதால் ஆவண எழுத்தர்கள் மற்றும் பதிவு அலுவலர்கள் விழிப்புடன் இருக்க வேண்டும். பிந்தைய ஆவணத்தை வைத்து முந்தைய ஆவணத்தின் தன்மையை முடிவு செய்ய இயலாது என்றிருந்தாலும் அரசை ஏமாற்றும் நோக்கத்துடன் செயல்பட்ட தாக நடவடிக்கைக்கு உள்ளாக்கப்படலாம். கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெறுபவரும் அதிகார ஆவணம் எழுதிப்பெறுபவரும் வெவ்வேறு நபர்களாக இருந்தால் ஆவண எழுத்தருக்கோ அல்லது பதிவு அலுவலருக்கோ பிரச்சினை இல்லை.(கோ. செல்வநாதன் 03.11.2015).

ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண வாசகத்தில் " எழுதிப்பெறுபவர் நிலத்தை சீர் திருத்தம் செய்ய வேண்டுமென்றோ (அ) வாடகைக்கு / ஆக்கிரமித்து இருப்பவரை காலி செய்து சொத்தை சுவாதீனம் பெற வேண்டியது என்றோ (அ) மனைகளாக பிரித்து கல் நட வேண்டுமென்றோ வாசகம் இருந்தால் உத்தேச கிரைய தொகை(intended sale amount) க்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 16. 06.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் கெடுவிற்கு வரையறை ஏதும் உண்டா?
பதில்: கெடு குறிப்பிடாத உடன்படிக்கை என்றால் மூன்று ஆண்டுகள் என கொள்ளப் படுமாம். கெடு குறிப்பிட்ட உடன்படிக்கை எனில் உடன்படிக்கைப்படி நில உரிமையாளர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க மறுப்பாராயின், மறுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் வழக்கு தொடரப்பட வேண்டும் என தெரிகிறது. (கோ. செல்வநாதன் 14.07.2016

கேள்வி: உடன்படிக்கை நீட்டிப்பு ஆவணம். கெடு மட்டும் நீட்டிக்கப்படுகிறது. முன்பணம் இல்லை. இதற்கு முத்திரைத்தீரவை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: உடன்படிக்கை நீட்டிப்பு என தனியே ஆவண வகைப்பாடு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் இல்லை. உடன்படிக்கை நீட்டிப்பும் ஒரு உடன்படிக்கையே. இதற்கு ரூ 20/ போதும். நீட்டிப்பு எனும் ஆவணத்தில் முன்பணம் இரண்டாம் முறையாக பெறப் பட்டதாக தெரிவித்தால் முந்தைய உடன்படிக்கையில் கண்ட முன்பணம் மற்றும் தற் போது பெறப்படும் முன்பணம் ஆகியவற்றையும் சேர்த்து (சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப் படைக்கப்படாத நிலையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். முந்தைய உடன் படிக்கையில் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாகவோ(அ)கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்கு முன்பாக ஒப்படைப்பதாகவோ வாசகம் இருந்தால் முந்தய உடன் படிக்கைக்கும் , உடன்படிக்கை நீட்டிப்புக்கும் உத்தேச கிரையத்தொகையின் (intended sale

amount) மீதே பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். சொத்தின் சுவாதீனம் அளிக்கப் பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை எனில் உத்தேச கிரைய தொகையில் பெரும் பகுதியை பெற்றுக்கொண்டு முந்தைய கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் தற் போதைய உடன்படிக்கையில் மீண்டும் ஒரு தொகை பெற்றுக்கொள்வதாக இருந்தால் இரண்டையும்சேர்த்து முதல்ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட உத்தேசகிரைய தொகையை விட கூடுதலாக இருந்தால் இதனையே உத்தேச கிரைய தொகையாகக் கொண்டு பதி வுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். இதன்பின் கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு வரும்போது இத்தொகை (அ) வழிகாட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அதனையே சந்தை மதிப் பாகக்கொண்டு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். உடன் படிக்கை ஆவணத்தில் தற்போது ஒரு தொகை முன்பணமாக பெறப்பட்டதாகவும் பின் னர் தவணை முறையில் குறிப்பிட்ட தொகை பெற்றுக்கொள்வதாகவும் இருந்தால் (சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படாத நிலையில்)கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப் பதற்குமுன் பெறக்கூடிய அனைத்து தெகைகளின் கூடுதலுக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 29.07.2016 & 10.11.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை, கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணங்களுக்கு முத்தி ரைத் தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் மற்றும் மதிப்பு குறித்து விளக்கவும்.

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 20/தான். கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 50/தான். சொத்தின் சுவா தீனம் ஒப்படைக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கைக்கு முன்பணத் தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அதை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கு பதிவுக் கட்டணம் ரூ 50/ மட்டுமே. சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்ட (அ) கிரைய ஆவ ணம் எழுதிக் கொடுப்பதற்கு முன் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைப்பதாக உள்ள கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு உத்தேச கிரையத்தொகையின் (Intended Sale Amount) மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அதை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கும் உத்தேச கிரையத் தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். சில சமயங்களில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படவில்லை என்று ஒரு இடத்தில் குறிக்கப்பட்டதைப் பார்த்து முன்பணத் தொகையின்மீது பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டு விடுவது உண்டு. அதற்குப்பின் துறைத்தணிக்கை /ஆண்டாய் வின்போது ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையில் உத்தேச கிரையத் தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும் என குறிப்புரை எழுதப்பட்டு ஆவணதாரரிட மிருந்து வசூலித்தோ (அ) சார்பதிவாளரின் சொந்த பொறுப்பிலோ ஈடு செய்யப்பட்டு விடுவதும் உண்டு. இவ்வாறான நிகழ்வுகளில் ஆவணத்தில் Link சேர்க்க விடுபட்டும் இருக்கலாம். எனவே கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப் பட்டால் தணிக்கை (அ) ஆண்டாய்வு அறிக்கை இழப்பு குறித்த பதிவேடு ஏ கணக்கு ஆகியவற்றை ஒரு தடவை பரிசீலனை செய்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 18.09.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் சொத்தின்சுவாதீனம் பற்றியவார்த்தைகள் இல்லாத நிலையில் கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணத்தில் சொத்து திரும்ப ஒப் படைக்கப்பட்டதாக உள்ளதால் பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இழப்பிலிருந்து விடுபட வழி ஏதேனும் உள்ளதா? பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இழப்பிலிருந்து விடுபட வழியே இல்லை. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80Aயின்கீழ் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அட்டவணையிலும் ஆவண நகலிலும் குறிப்பு

சேர்த்து விடவும். இதனால் இழப்புத்தொகையினை செலுத்தாமல் இச்சொத்து தொடர் பாக எந்த ஆவணமும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய முடியாத நிலை ஏற்படும். பொதுவாக கிரைய உடன்படிக்கை எனில் உத்தேச கிரையத்தொகை மற்றும் முன்பணம் (எண்ணா லும் எழுத்தாலும்) குறிக்கப்பட்டுள்ளதா? கெடு மற்றும் சுவாதீனம் பற்றிய விபரங்கள் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளனவா என்பதையும் கவனிக்க வேண்டும். முன்பணம் மற்றும் சுவா தீனம் பற்றிய விபரம் ஏதுமில்லையென்றாலும் எழுதிப் பெற வேண்டும். குத்தகை ஆவ ணத்தில் குத்தகை (வாடகை) தொகை , முன்பணம், கெடு, நிலத்தீர்வை (அ) கட்டிட வரி யாரால் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்பவை இடம்பெற வேண்டும். கூட்டு வியாபார ஒப்பந்தம் (Partnership deed) எனில் ஒவ்வொரு பங்குதாரரும் செய்யும் முதலீடு (தொகை (அ) சொத்து (அ) தொகையும் சொத்தும்) பற்றி தெளிவாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்ப தையும் வணிக நிறுவன அலுவலகம் இயங்கும் இடம் வாடகை இடமா (அ) சொந்த இடமா என்பது பற்றியும் உள்ளதா என கவனிக்க வேண்டும். Trust (டிரஸ்ட்) எனில் ஏற் படுத்துபவர்(கள்) Founder வைப்பு செய்யும் தொகை / சொத்து/இரண்டும் உள்ளதா என்ப தையும் கவனிக்க வேண்டும். கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் தாக்கலானால் கிரைய உடன்படிக்கையில் சொத்தின் சுவாதீனம் கொடுக்கப்பட்டுள்ளதா (அ) இல்லையா என்ற விபரத்தை பார்வையிட்டு அதற்கேற்றார் போல் கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவண வாசகம் உள்ளதா என்பதையும் கவனிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 26.05.2017).

கேள்வி: ஒரு இந்து உடன்பிறந்த இரு சகோதரர்களுக்கிடையில் ஏற்கனவே பதிவு செய் யப்பட்ட பாக ஆவணத்தில் திறந்த வெளி கிணறு மின்இணைப்பு கூட்டாக வைக்கப்பட் டுள்ளது. தற்போது மேற்படி கிணற்றில் நீர் ஆதாரம் இல்லாததால் இளையவருடைய தனிப்பட்ட பாக நிலத்தில் நீர் ஆதாரம் இருப்பதை அறிந்து இருவரும் சேர்ந்து சம பாகமான செலவில் ஆழ்துளை கிணறு அமைத்து அதற்கு தேவையான திறந்தவெளி கிணற்றில் உள்ள மின் இணைப்பினை சேஞ்ச் ஒயர் சர்வீஸ் இருவர் பெயரிலும் பொருத் தப்பட்டுள்ளது. இதற்கு கீழ்க்கண்ட ஷரத்துக்கள் கொண்ட உடன்படிக்கையினை எழுத உள்ளோம். ஆழ்துளை கிணறு நல்ல நிலைமையில் இருக்கும் வரை (அடி நிலம் நீங்க லாக ஆழ்துளை கிணறு மட்டும்) நாமும் நமது வாரிசுகளும் அனுபவித்துக்கொள்ள வேண்டியது. ஆழ்துளை கிணறு தூர்ந்து விட்டால் இளையவர் சம்மதத்தின் பேரில் புது ஆழ்துளை கிணறு அமைக்க வேண்டியது. அவர் சம்மதிக்காவிட்டால் இந்த உடன் படிக்கையினை ரத்து செய்து கொள்ள வேண்டியது. இதற்காக கைமாறு தொகை ஏதும் இல்லை. ஆழ்துளை கிணறு மதிப்பு ரூ 15,000/ மின் இணைப்பு மதிப்பு ரூ 10,000/ ஆக ரூ25,000/. இதற்கு தேவையான முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ரூ15,000/க்கு 5% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப் படவேண்டும். ஆவணம் 1புத்தகத்தில் பதிவுசெய்யப்படவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 30.12.2017).

கேள்வி:உடன்படிக்கை எனும் தலைப்பிட்ட ஆவண வாசகத்தில் 1 வதுநபர்தனக்குசொந்த மான 1 கோடி மதிப்புள்ள இடம் மற்றும் கட்டிடத்தில் (பள்ளி வாகனம் உள்பட) ஒரு நர்சரி பள்ளியை நடத்தி வருவதாகவும் தற்போது ஆரம்பப்பள்ளி நடத்த அனுமதி பெற்றுள்ளதாகவும் இந்த இடத்தில் 2 வது நபர் ரூ 30 லட்சம் மதிப்பில் புதிய கட்டிடம் கட்டி இருவரும் நடத்தி வர ஒப்பற்தம் செய்து கொள்வதாக உள்ளது. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: இவ்வாவணம் ஒரு கூட்டு வியாபார உடன்படிக்கை ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டும். இதற்கு மு.ச கூறு 46ன்படி ரூ 300/ முத்திரைத்தீர்வை தேவை. 1 வது நபருக்

குரிய சொத்து மதிப்பு ரூ ஒரு கோடி, 2 வது நபர் செலவழிக்க உள்ள ரூ 30 லட்சம் சேர்த்து பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து களப்பணியும் மேற்கொண்டு வழிகாட்டி மதிப்பு களப்பணி மதிப்பு ஆகியவற்றுடன் 2 வது நபர் செல வழிக்க உள்ள ரூ 30 லட்சம் சேர்த்து குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வருமானால் அதனை செலுத்த அறிவிப்பு அனுப்பி குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப் படவில்லை யெனில் பதிவு மறுத்து ஆணையிடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 20.07.2018).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் ஏற்படுத்தி அதன் சார்பில் ஒரு பள்ளியை நடத்தி வரும் நிர்வாகி தன்னால் இனி இப்பள்ளியை நிர்வகிக்க இயலாத என்று வேறொரு டிரஸ்ட் பள்ளி நிர்வாகிக்கு தன் பள்ளியின் நிர்வாகத்தை ஏற்று நடத்த ஒரு ஒப்பந்தம் செய்கிறார். இந்த ஒப்பந்த ஆவணத்தில் நாற்காலி , மேசை தளவாட சாமான்களுக்கு உத்தேச மதிப்பு குறிப் பிட்டு அத்தொகை மட்டும் கைமாற்றுத்தொகை எனவும் அடிமனை மற்றும் கட்டிடம் இவ்வாவணத்தில் கட்டுப்பட்டதல்ல எனவும் வாசகம் உள்ளது. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: ஒரு கல்வி அறக்கட்டளைக்கு சொந்தமான அசையும் சொத்துக்கள் கைமாறு பெற்றுக்கொண்டு வேறு ஒரு கல்வி அறக்கட்டளைக்கு மாற்றம் செய்யப்படும் இந்த ஆவணம் கிரையமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். அசையாச்சொத்துக்கள் இதில் கட்டுப்படவில்லை என்பதால் 4 புத்தக்கத்தில் பதிவு செய்யப்படவேண்டும் . அசையும் சொத்துக்கு மிகுவரி தேவையில்லை என்பதால் கைமாறு தொகைக்கு 5% வீதம் முத்தி ரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 26.09.2018).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை. சொத்து சுவாதீனம் அளிக்கப்பட்டது. சந்தை மதிப்பின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டுமா? அல்லதுமுன் பணத்தின் மீதா?

பதில்:சொத்து சுவாதீனம் அளிக்கப்பட்ட(அ)அளிக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவ ணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ20/ போதும். சொத்தின் சுவாதீனம் அளிக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கைக்கு முன்பணத்தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். முன்பணம் தவணை முறைகளில் பெறுவதாக இருந்தால் கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பதற்குமுன் பெறக்கூடிய அனைத்து தொகைகளும் முன்பணமாக எடுத்துக் கொள்ளப்பட வேண்டும். முன்பணம் ஏதுமில்லை என்றால் உத்தேச கிரையத் தொகையின் (Intended Sale Amount) மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். சொத்தின் சுவாதீனம் அளிக்கப்பட்டதாகவோ (அ) கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்ப தற்குமுன் சொத்தின் சுவாதீனம் அளிக்கப்பட உள்ளதாகவோ தெரிவிக்கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கைக்கு உத்தேச கிரையத்தொகையின் (Intended Sale Amount) மீது பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். வழிகாட்டி மதிப்பை கணக்கில் கொள்ள வேண்டிய தில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 17.08.2019).

கேள்வி: B க்கு சொந்தமான இடத்தில் வழிநடை பாதை உடன்படிக்கை என A யும் B யும் செய்து கொண்டுள்ளனர். இதில் A என்பவருக்கு1/10 உரிமையும் B என்பவருக்கு9/10 உரிமையும் உள்ளதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் A என்பவர் வேறு ஒருவருக்கு தனது உரிமையை மாற்றிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: B என்பவருக்கு உரிமையான நிலத்தில் A யும் B யும் பயன்படுத்திக்கொள்வதாக உள்ள பாதையில் Aக்கு1/10 பாகம் என்றும் B க்கு 9/10 பாகம் என்றும் எழுதியதே தவறு.

பாதையில் பங்கு விகிதம் எவ்வாறு குறிப்பிட இயலும். முழு நீள பாதையில் நீள வாக்கில் 1/10 பாகம் மட்டும் A க்கு உரிமையானது என்று கருத முடியுமா? எனவே உட னடியாக அந்த உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்து விட்டு புதிய உடன்படிக்கை எழுதிக் கொள்ளலாம். A க்கு சொந்தமான நிலம் (அ) மனைக்கு போகவர பாதை ஒப்பந்தம் B யுடன் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்டாரோ அந்த பாதையில் உள்ள உரிமையையும் நிலம் (அ) மனையையும் சேர்த்து வேறு ஒரு நபருக்கு (அ) நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுக்கலாமே தவிர பாதையில் உள்ள உரிமையினை மட்டும் வேறு ஒருவருக்கு மாற்றிக்கொடுக்க முடியாது. (கோ. செல்வநாதன். 21.08.2019).

Nature- Agreement relating to Deposit of Title Deed

(உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை)

கேள்வி: 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்பட்டு நிலுவையில் உள்ள ஒரு ஆவணம் தொடர்பான சொத்து குறித்து ஒரு D.O.T ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற சொத்து மாற்றம் குறித்த ஆவணங்கள் அல்லது அடமானம் போன்று சொத்தின்மீது பற்றுகை ஆவ ணங்கள் அல்லது அதிகார ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அச்nசாத்தின் உரிமை குறித்த ஆவணம் (அ) ஆவணங்களை எழுதிக்கொடுப்பவரிடம் பதிவு அலுவலர் கோரிப் பெற்று பிசீலிக்க வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.4.2012 -ல் உள்ளது. அசல் ஆவணம் வைப்பு செய்ய இயலாத நிலையில் எவ்வாறு இவ்வாவ ணம் எழுதிப்பெற்றுக்கொண்டு கடன் வழங்க வங்கி தயாராக உள்ளது என்பது புரிய வில்லை. எனவே D.O.Tஅல்லது அடமான ஆவணமாகவும் பதிவுக்கு ஏற்க வழியில்லை என்பதால் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 251/சி1/2012 நாள் 24.5.2012 சுற்றறிக்கை எண் 2/2012 -ன் படி Chech slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 11.01.2016).

கேள்வி: விவசாயி என்ற நிலையில் எழுதிக்கொடுக்கும் D.O.T ஆவணத்தில் விவசாய காரியத்திற்காக கடன் பெறப்படுகிறது என்ற விபரம் இல்லையென்றும், சொத்தில் Growing Crops என்பதற்கான விபரங்கள் இல்லையென்றும், ஆவணத்துடன் அரசாணை நகல் இணைக்கப்படவில்லை என்றும் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்:அரசாணையில் விவசாயி எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்படுவதாக மட்டுமே உள்ளது. எந்த காரியத்திற்காக கடன் பெறப்படு கிறது என்பது அவசியமில்லை. ஒப்படை செய்யப்படும் உரிமை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்திற்கு வழிகாட்டியில் நிலமதிப்பு மட்டுமே இருக்கும்நிலையிலும் முன்பதிவுகளில் மனையாகப் பதிவுகள் இல்லாத நிலையிலும் farmer என்பதற்கு அரசால் வழங்கப்பெற்ற தெளிவுரையின்படி எழுதிக்கொடுப்பவர் விவசாயி என்றே கொள்ளப்பட வேண்டும். ஒப்படைசெய்யும் உரிமைஆவணத்தில் கண்ட சொத்திற்கு வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு மட்டும் இருந்தாலும் (அ) முன்பதிவுகளில் மனையிடம் எனக்குறிப்பிட்டிருந்தாலும் எழுதிக்கொடுப்பவர் விவசாயி என்பதற்கு வேறு ஆதாரங்களைக்கோரலாம். பொதுவாக பிறப்பிக்கப்பட்ட அரசாணை நகலை ஆவணத்துடன் இணைக்க வேண்டுமென்று கோரு வது சரியல்ல. இது பொது மக்களுக்கு இடையூறு ஏற்படுத்தும் செயலாக வேறு துறை

களால் பதிவு அலுவலர்களின் மீது தவறான எண்ணத்தை ஏற்படுத்த வாய்ப்புள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 04.05.2016).

கேள்வி:ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் Canara Bank Kedambur branch க்கு எழுதிக்கொடுத்ததில் deposited at Ambur (notified area) என்பது குறிக்கப்படவில்லை. இதுனை திருத்தம் செய்ய எளிய வழிகள் என்ன?

பதில்: அசல் D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்பட்ட இடம் குறிக்கப்படாமலிருந் தால் மு.ச பிரிவு 4ன்படி துணை ஆவணம் என எழுதலாம் வைப்பு செய்யப்பட்ட இடத்தின் பெயர் தவறாக குறிக்கப்பட்டிருப்பின் பிழைதிருத்தல் என எழுதி புதிய ஆவணத்திற் குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: கணவன் மனைவி இருவரின் பெயரில் தனித்தனியாகவும் கூட்டாகவும் கிரையம் பெற்றுள்ள சொத்துக்களை தாங்கள் நிர்வகிக்கும் நிறுவனத்தின் பெயரில் வங்கி கடன் பெறுகிற உரிமை வைப்பு ஆவணத்திற்கு 3 பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமென தணிக்கை குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது சரியா?

பதில்: தான் பெற்ற கடனுக்கு தனது சொத்துக்கள் சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணங்களை வைப்பு செய்வது இ.மு.ச கூறு 6ன்படி D.O.T ஆகும். மற்றொருவர்பட்ட கடனுக்கு ஜாமீனாக தனது உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் D.O.T ஆகவே கொள்ள வேண்டும் என ப.து.த ஆணைகள் உள்ளன. கேள்வியில் உள்ளபடி கணவன் மனைவி இருவரும் நிறுவனத்தின் உரிமையாளர்கள் (அ) பங்குதாரர்கள் என்பதற்கு ஆதாரமும், நிறுவனத்திற்காக கடன் பெறப்படுகிறது என்பதற்கான ஆவண வாசகமும் இருந்தால் ஒரு கட்டணம் போதும். அவ்வாறு இல்லையென்றால் இரு கட்டணம் செலுத்தக்கோரலாம். பொது அதிகார ஆவணத்தைப்போன்று Capacity அடிப்படையில் மூன்று கட்டணம் தேவை என்பது சரியல்ல. தணிக்கையில் ஆதாரமின்றி குறிப்புரை எழுதப்பட்டிருக்கலாம். தணிக்கை குறிப்புரைக்கு மறுத்து பதில் அளித்தால் தெளிவான ஆணைகள் பெற வழி வகுக்கும். (கோ. செல்வநாதன் 02.04.2017).

கேள்வி: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் "a sum of Rs. 2,85,000/ and further advance which may hereafter be advanced by the bank" என்றுள்ளது.அதாவது இவ்வாவணம் மூலம் வழங்கும் கடன் மற்றும் இனி வருங்காலத்தில் ஏதேனும் கடன் வழங்கினாலும் அதற்கும் சேர்த்து என்ற வாசகங்கள் உள்ளதால் அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் என்று தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்துள்ளது சரியா?

பதில்: தற்போது பெறும் கடனுக்கும் இனி வருங்காலத்தில் வழங்கப்பெறும் கடனுக்கும் சேர்த்து தொடர் பாதுகாப்பாக இருக்கும் என்ற வாசகம் இருந்தாலும் D.O.T தான் என ப.து.த எண் 21889/இ2/2006 நாள் 2.10.2006ல் உள்ளது. ஆனால் நிலுவையில் உள்ள கடன் தொகையுடன் எதிர்காலத்தில் வழங்கப்பெறும் கடன் தொகை சேர்த்து மொத்தத்தில் ரூ இவ்வளவுக்கு தொடர் பாதுகாப்பாக இருக்கும் என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் அந்த மொத்த தொகையின்மீது முத்திரைத்தPர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். மேற்கண்டவாறு வாசகம் இல்லாமலிருந்தால் அதிகபட்ச முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 04.06.2017 & 27.06.2017).

கேள்வி: A,B இருவரும் தந்தை, மகன். A என்பவர் ஒரு வங்கியில் M.O.D எழுதிக் கொடுத்து A க்கு ஒரு தொகையும் B க்கு ஒரு தொகையும் கடன் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆவணத்திற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்து உரிமையாளர் தனக்கு ஒரு கடன்தொகையும் வேறு நபருக்கு ஒரு கடன் தொகையும் பெறும் நிகழ்வில் இரு கடன்களுக்கும் சேர்த்து தனது சொத்தை மட்டும் M.O.D எழுதிக்கொடுத்துள்ள ஆவணத்திற்கு அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ம் அதிகபட்ச பதிவுக் கட்டணம் ரூ 5,000/ம் போதுமானது என ப.து.த எண்29769/இ2/2007 நாள் 27.7.2007ல் உள்ளது. மேலும் G.O No. 73 C.T& Regn Dept dt 22.07.2006 ல் கடன் பெற உள்ள நபர்களின் தகுதி பற்றியோ அல்லது எந்த காரியத்திற்காக பெறப்படுகிறது என்பது குறித்தோ எந்த நிபந்தனையும் வலியுறுத்தப்படவில்லை என ப.து.த ப.மு எண் 3156/P1/2012 நாள் 20.12.20014ல் உள்ளது. எனவே ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. (கோ. செல்வநாதன் 05.06.17).

கேள்வி: உடன்பிறந்த 5 சகோதரர்களுக்கும் தனித்தனியே உரிமை உள்ள சொத்துக் களை ஒரு கோடி ரூபாய் தொகைக்கு ஒரு வங்கியில் உரிமை ஆவண ஒப்படைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு ரூ 25,000/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ 5,000/ பதிவுக்கட்டணமும் போதுமானதா?

பதில்: 5 நபர்களுக்கும் தனித்தனியே சொத்து பாத்தியப்பட்டிருந்து ஒருவருக்கு மட்டும் கடன் வழங்கப்படுவதாக இருந்தால் அவரைப்பொறுத்து உரிமை ஆவணம் வைப்பு மூலம் ஈடு (Mortgage by way of deposit of Title deed)எனக்கொண்டு கடன் தொகையின்மீது ஒரு முத்திரைத்தீர்வை, ஒரு பதிவுக்கட்டணமும் மற்ற நபர்களைப்பொறுத்து ஜாமீன் (Security by way of deposit of Title deed) எனக்கருதி ஒவ்வொருவரைப்பொறுத்தும் கடன் தொகையின்மீது ஒரு முத்திரைத்தீர்வை, ஒரு பதிவுக்கட்டணம் ஆக 5 முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு கடன் வழங்கப்படுவதாக இருந்தால் அவரவர்கள் பெறும் கடன் தொகைக்கேற்ப மேலே கண்டவாறு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 08.06.2017 & 21.11.2018).

கேள்வி: தொகை மொத்தமாக குறிப்பிடப்படுகிறது. 5 பேருக்கும் சேர்த்து மொத்தமாக வழங்கப்படுகிறது. இந்நிலையில் ஒரு கட்டணம் வசூல் செய்தால் போதுமா?

பதில்: நிச்சயமாக ஒரு கட்டணம் வசூலித்தால் இழப்பு என்ற குறிப்புரை வரக்கூடும். ஆவணம் தாக்கலாகாமல் இருந்தால் தாக்கலின்போது ஆவணதாரர்களிடம் வாக்கு மூலம் பெற்று செயல்படலாம். ஆவணம் பதிவாகி இருந்தால் ஒரு கட்டணம் போதுமா என நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் மற்றும் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரிடம் ஆலோ சனை பெற்று செயல்படலாம். (கோ. செல்வநாதன் 08.06.2017).

கேள்வி: 2.00 ஏக்கர் விவசாய நிலம் உள்ளது. வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு உள்ளது. வில்லங்கசான்றின்படி மனையாகப்பதிவுகள் இல்லை. விவசாய காரியத்திற்காக M.O.D ஆவணம் பதிவு செய்ய முத்திரைத்தீர்வை சலுகை அளிக்க மறுப்பது சரியா?

பதில்: M.O.D ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்களிப்பதற்கான அரசாணையில் "instrument executed by farmers ….." என்று உள்ளது. இதில் farmers என்பதற்கான அரசு அளித்த விளக்கத்தில் "farmers" means who owns or manage a piece of land cultivating, growing crops…." என்றே உள்ளது. இதன்படி சொந்தமாகவோ (அ) பராமரிப்பவர் விவ

சாயி என்ற நிலையில் உள்ளவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு அளிக்க வகையுண்டு. விவசாயி என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து விளைநிலம் தான் என முடிவு செய்ய வழிகாட்டிப்பதிவேட் டில் நில மதிப்பு இருந்தால் போதும். அவ்வாறு நில மதிப்பு இல்லாதபோது நில மதிப்பு உள்ள வேறு சொத்துக்கள் சம்மந்தப்பட்ட (வங்கியில் வைப்பு செய்யப்படாதது) ஆவ ணத்தை பதிவு அலுவலரிடம் காண்பிக்கலாம். அந்த சொத்தும் இதுவரையில் வேறு எவருக்கும் விற்கப்படவில்லை (அ) சொத்து மாற்றம் செய்யப்படவில்லை என்பதை பதிவு அலுவலர் உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். இதுவும் இல்லாத நிலையில் அரசுத்துறையால் வழங்கப்பெற்ற சிறு விவசாயி, குறு விவசாயி என்பது போன்ற சான்றுகள் இருந்தால் ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்யலாம். அவ்வாறு ஏதுமில்லாவிடில் ஆவண சொத்து விபரத்தில் உள்ள சர்வே எண் முழுமையும் மனையிடமாக பதிவுகள் இல்லாதபோது வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனைமதிப்பு இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை யின்றி ஆவணத்தை தாக்கல் செய்து பதிவு அலுவலர் “வழிகாட்டியில் இந்த சொத்துக்கு மனை மதிப்பு உள்ளதால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு வழங்க இயலாது. எனவே தேவை யான முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்பட்டோ (அ) மு.ச பிரிவு 41 ன்கீழான மனுவுடனோ தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என Check Slip போட்டுக்கொடுத்து அதனைப்பெற்ற ஆவணதாரர் விரிவாக விளக்கிய விண்ணப்பம், ஆவண நகல், புலவரைபட நகல், அடங் கல் நகல் ஆகியவற்றை சேர்த்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்தால் , நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் சார்பதிவாளரிடம் தேவையான விபரங்களைப்பெற்று மேலும் தேவைப்படின் இட ஆய்வு மேற்கொண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து விளை நிலமாக உள்ளதா (அ) இல்லையா என்பதை முடிவு செய்து ஆணை பிறப்பித்து சார்பதி வாளருக்கு அனுப்புவதுடன் நகலை மனுதாரருக்கு அனுப்பலாம். இது என் சொந்த கருத்தே. (கோ. செல்வநாதன் 20.06.2017).

கேள்வி: ஒருவர் தனக்கு சொந்தமான விவசாய நிலத்தையும் தனது வசம் உள்ள மனை நிலத்தையும் வங்கிக்கு M.O.D எழுதி தருகிறார். வங்கி மேலாளரும் விவசாய உப யோகத்திற்கு கடன் வழங்குவதாக கடிதம் தந்துள்ளார். ஆவண வாசகத்திலும் விவசாய உபயோகத்திற்கே கடன் தருவதாக உள்ளது. ஆனால் விவசாய நிலத்தையும் மனை நில சொத்தும் வங்கிக்கு அடமானம் தருவதால் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை வழங்கலாமா? சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பை பார்ப்பது சரியா?

பதில்: M.O.D ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிப்பதற்கான அரசாணை (அறிவிக்கையில்) “instrument executed by farmers or tiny industries” என்று உள்ளது. இதில் farmers என்பதற்கான அரசு அளித்த விளக்கத்தில் “farmers” means who owns or manage a piece of land growing crops….” என்றே உள்ளது. இதன்படி ஒரு சிறு துண்டு விளை நிலத்தை சொந்தமாக (அ) பராமரிக்கும் விவசாயி எழுதிக்கொடுக்கும் M.O.D ஆவணத் திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கலாம். மேலும் கடன் எந்த காரியத்திற்காக வழங்கப்பட வேண்டும் என்பது பற்றி அரசாணையில் தெரிவிக்கப்படவில்லை என்றும் விவசாயி எழுதிக்கொடுக்கும் M.O.D ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்க லாம் என ப.து. த ஆணையும் உள்ளது. விவசாய நிலத்துடன் மனையோ/ மனையுடன் கூடிய கட்டிடமோ இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கக்கூடாது என்று எந்த ஆணையும் இல்லை. M.O.D ஆவணத்தில் மனையிடம் மட்டும்/ மனையுடன்கூடிய கட்டிடம் மட்டும்/ வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனைமதிப்பு மட்டும் உள்ள சொத்தாக ஆவ ணத்தில் இருந்தால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொந்தமாக விவசாய நிலம் உள்ளது என்பதற்கு ஆதாரம் பெற்று ஆவணத்துடன் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கலாம். இதைத்தவிர ஆவணதாரர் விவசாயி என்றோ/ விவசாய காரியத்திற்காக

கடன் வழங்கப்படுகிறது என்றோ வங்கியால் வழங்கப்படும் சான்றினைப் பெற்று முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிப்பது முறையாகாது. (கோ. செல்வநாதன் 01.09.2017).

கேள்வி: M.O.D (உரிமை ஆவணம் வைப்பு ஒப்படைப்பு) ஆவணத்தில் “By the mortgagor by way of loan not exceeding together with interests, costs, charges thereon and also to secure all other indebtedness of the mortgagors to the mortgagee that may arise in the future” என்ற வாசகம் உள்ளதால் இ.மு.ச கூறு 6(2)(a)படி அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ தேவை என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்து எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: not exceeding என்பதற்குப்பின் ஒரு தொகை தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால்அந்த தொகைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தாலே போதும். இதில் not exceeding என்ற வார்த்தை இருப்பதாலேயே நிச்சயமாக ஆவண வாசகங்களை முழுமையாகப் பார்த்தால் தணிக்கை குறிப்புரைக்கு மறுப்பு தெரிவித்து பதில் அளிக்கலாம். not exceeding என்ற வார்த்தை இல்லாமல் எதிர்காலத்தில் அவ்வப்போது வழங்கப்படும் கடன் தொகைகளுக்கும் இந்த ஆவணம் charge/secure ஆக இருக்கும் என்றிருந்தால் அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். கடன் தொகையுடன் வட்டி செலவு போன்ற இதர இனங்களையும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடவேண்டும் என்று எந்த ஆணையும் இல்லை. அடமான ஆவணத்திற்கு அசல் கடன் தொகையை மட்டுமே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும் என நிலை ஆணை 343 ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2017).

கேள்வி: ஒருவர் வங்கி மூலம் வீடு வாங்க கடன் பெறும்போது வீட்டு உரிமையாளரிடம் உடன்படிக்கை எழுதிக்கொண்டுள்ளார். வங்கிக்கு அவர் எழுதிக்கொடுத்த M.O.D ஆவணத்தில் ஒப்படை செய்யப்படும் ஆவணங்களின் பட்டியலில் அந்த உடன்படிக்கை ஆவணம் விடுபட்டுள்ளது. தற்போது இதனைச் சேர்த்து துணை ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட M.O.D ஆவணத்தில் எந்த சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவணம் வைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்ற விபரம் இல்லை. வீடு வாங்க கடன் பெற தமக்கு சொந்தமான வேறு சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணத்தை வைப்பு செய்வதாக குறிப்பிட்டு எழுதி சொத்து விபரத்திலும் வீடு உள்ள சொத்து நீங்கலாக வேறு சொத்தைப்பற்றிய விபரம் மட்டும் இருக்குமானால், பிழை திருத்தல் என தலைப்பிட்டு எழுதி புதியஆவணத்திற்குண்டான முழு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டும். வாங்கப்போகும் வீடு சம்மந்தப்பட்ட சொத்து விவரத்தை தெரிவித்திருந்தும் அந்த சொத்துக்குரிய வேறு மூல ஆவணம் வைப்பு செய்வதாக தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தாலும் புதிய ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும். வாங்கப்போகும் வீட்டின் சொத்து விபரமும் அச்சொத்துக்குரிய (பதிவு செய்யப்பெற்ற) மூல ஆவண விபரமும் தெரிவிக்கப்பட்டிருந்து தற்போது உடன்படிக்கை ஆவண விபரத்தை சேர்த்து எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் துணை ஆவணமாக எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன் 09.12.2017).

கேள்வி: கணவர் பெயரில் உள்ள சொத்து சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தையும் மனைவி பெயரில் உள்ள சொத்து சம்மந்தப்பட்ட ஆவணத்தையும் வங்கியில் வைப்பு விவசாய காரியத்திற்காக கடன் பெற எழுதிக்கொடுக்கும் D.O.Tஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கடன் ஒருவருக்கு மட்டும் வழங்கப்படுகிறதா (அ) இருவருக்கும் சேர்த்து வழங்கப்படுகிறதா என்ற விபரமும் இருவர் பெயரிலும் உள்ள சொத்துக்களும் விவசாய நிலம் தானா என்ற விபரமும் இல்லை. அரசாணை எண்73 /C.T & Registration(J1) Dept dt 22.07.2006ல் ஒரு வங்கிக்கு ஒரு விவசாயியால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் D.O.T ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. விவசாயி(Farmer) என்பதற்கு அரசு கடிதத்தில் விளக்கம் அளிக்கப்பட்டுள்ளது.

1. இருவர் பெயரிலும் உள்ள சொத்துக்கள் விவசாய நிலமாக இருந்து இருவர் பெயரிலும் கடன் தொகை தனித்தனியாக குறிப்பிட்டு வழங்கப்படுவதாக இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. ஒவ்வொருவருக்கும் வழங்கப்படும் கடன் தொகையின் மீது தனித்தனியாக பதிவுக்கட்டணம் (ஒவ்வொருவருக்கும் அதிகபட்சம் ரூ5,000/) கணக்கிட வேண்டும்.

2. ஒருவருக்கு மட்டும் கடன் வழங்குவதாக இருந்தாலும் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. பதிவுக்கட்டணம் இரட்டிப்பாக (அதாவது கடன் பெறுபவரைப்பொறுத்து ஒரு கட்டணம் மற்றொருவர் எழுதிக்கொடுப்பதை Security by way of D.O.T) எனக்கொண்டு ஒரு கட்டணம்) வசூலிக்க வேண்டும்.

3. இருவரில் ஒருவருடைய சொத்து விவசாய நிலமாக இல்லாமலிருந்தால் அவருக்கு வேறு விவசாய நிலம் உரிமையுள்ளது என்பதற்கு ஆவண ஆதாரம் இல்லாத நிலையில் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை அளிக்க முடியாது. மேற்கண்ட அரசாணையில் Purpose of loan அதாவது கடன் வழங்கும் நோக்கம் பற்றி இடம் பெறவில்லை என்பதால் விவசாய காரியத்திற்காக கடன் வழங்கப்படுகிறது என்ற வங்கியின் சான்றை மட்டும் வைத்துக் கொண்டு முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு அளிக்க முடியாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 29.12.2017).

கேள்வி: ஒரு சீட்டு நிறுவனத்திற்கு சீட்டு தொகைக்கு ஈடாக D.O.T எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் மீளவும் வேறு ஒரு சீட்டு தொகைக்காக அதே சீட்டு நிறுவனத்திற்கு அதே சொத்து சம்மந்தப்பட்ட அதே ஆவணங்களை வைப்பு செய்து D.O.T எழுதிக்கொடுக்கப்படுகிறது. இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு வங்கியில் (அ) நிறுவனத்தில் பெற்ற கடனுக்கு ஈடாக உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து பதிவு செய்து கொடுத்தபின் மீண்டும் அதே வங்கியில் (அ) நிறுவனத்தில் பெறக்கூடிய கடனுக்கு மீளவும் உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுக்கலாம். Deposit என்பதற்குப்பதில் Redeposit என்று எழுத வேண்டும். ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவண விபரத்தை தெரிவிக்கலாம். ஆனால் ஒட்டுமொத்த கடன் தொகை இவ்வளவுக்கு ஈடாக இருக்க வேண்டுமென்ற வாசகம் இருக்கக்கூடாது. அவ்வாறு இருந்தால் மொத்த தொகைக்கும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடவேண்டும். அவ்வாறு இல்லையெனில் இரண்டாவதாக பதிவு செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட கடன் தொகைக்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதும். (கோ. செல்வநாதன் 09.01.2018).

கேள்வி: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில், ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் 1 வது நபருக்கு ரூ பத்து லட்சம் கடனுக்காக அவருடைய சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து D.O.T ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட விபரமும் தற்பொழுது ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் 2 வது நபருக்கு வழங்கப்பெறும் ரூ முப்பது லட்சம் கடனுக்காக 1வது நபருக்கு சொந்தமான சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களை மீள வைப்பு செய்வதாகவும் 2 வது நபருக்கு சொந்தமான சொத்து சம்மந்தப்

பட்ட உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்வதாகவும் தெரிவித்து இருவரும் எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் 2 வது நபரைப்பொறுத்து Mortgage by way of deposit of title deed for Rs 30 Lakhs எனவும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் 2 வது நபரைப் பொறுத்து Security by way of deposit of Title deed for Rs. 30 Lakhs எனவும் கருதி இ.மு.ச. பிரிவு 5 ன்படி ரூ முப்பது லட்சத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை இரு மடங்கும் பதிவுக் கட்டணம் இரு மடங்கும் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 19.01.2018).

கேள்வி: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் 2007 ல் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் மூலம் ரூ 8 லட்சம் கடன் பெற்ற விபரமும் தற்போது பெறப்படும் கடன் தொகை ரூ 51,00,000/ விபரமும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இரு தொகைகளுக்கும் தனித்தனியாக முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் கணக்கிட்டு கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 19.01.2018).

கேள்வி: தமிழ்நாடு தொழில் முதலீட்டுக் கழகத்து (TIIC)க்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: அரசாணை எண் 73 வணிகவரி மற்றும் பதிவுத் (ஜே1) துறை நாள் 22.07.2006ல் Stamp duty exempted for the instrument of deposit of Title deeds , pawn or pledge, by way of Security of loan, to be executed by farmers or entrepreneurs of tiny industries in favour of bank என உள்ளது. The term ‘tiny industries’ means the industries where the investment level up to Rs 25 Lakhs என உள்ளது. வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுத்தால்தான் மேற்கண்ட அரசாணை யின்படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்கலாம். தமிழ்நாடு தொழில் முதலீட்டுக்கழ கத்து(TIIC)க்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 08.02.2018).

கேள்வி: 2013ம் ஆண்டு ஏற்பட்ட மனைப்பிரிவில் ஒரு கிராமத்தில் கட்டுப்பட்ட 4 சர்வே எண்கள் உள்ளதாக தெரிவித்து ஒரு மனை பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதன்பின் அவ் வாவணத்தை வங்கியில் வைப்பு செய்து ஒரு தொகை கடனாக பெறப்பட்டுள்ளது. தற் பொழுது மேலும் ஒரு தொகையை கடனாக வங்கியிடமிருந்து பெற M.O.D ஆவணம் பதிவு செய்ய ஆவணதாரர் சார்பதிவாளர் அலுவலகம் சென்ற போது அந்த 4 சர்வே எண் களில் 2 சர்வே எண்கள் H.R&C.E க்கு சொந்தம் என 2012ம் ஆண்டு வழிகாட்டிப் பதி வேட்டில் உள்ளதால் பதிவு செய்ய முடியாது என சார்பதிவாளர் வாய்மொழியாக தெரி வித்துள்ளார். மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது இதனை கவனிக்கத் தவறியதால் இந்த பிரச்சனை நேர்ந்துள்ளது. மனையினை கிரையம் பெற்றவர் மனையினை உட் பிரிவு செய்து தமது பெயருக்கு பட்டாவும் மாற்றம் செய்துள்ளார். இதற்கிடையில் 4 சர்வே எண்களில் 2 சர்வே எண்கள் மட்டும் தமது கட்டுப்பாட்டில் உள்ளதாக H.R&C.E தெரிவித்துள்ளதால் அந்த இரு எண்களை நீக்கி மீதி இரு எண்களைப் பொறுத்து ஆவ ணம் பதிவு செய்து தரக்கோரியும் சார்பதிவாளர் மறுத்து விட்டார். இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: 4 சர்வே எண்களில் அடங்கிய மனைப்பிரிவில் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்திற்கு முதலில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் (2 சர்வே எண்களை நீக்கி) பதிவு செய்யப்பட வேண் டும். அதன்பின் M.O.D ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். அசல் கிரைய ஆவணத்தின் சொத்து

விவரத்தில் நான்கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு, பிளாட் எண் ஆகிய இவற்றில் மாற்றமில்லாமல் 4 சர்வே எண்கள் என்பதற்குப்பதில் 2 சர்வே எண்கள் என குறிக்கப் படுவதால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் என்றே முடிவு செய்யலாம். மு.ச.பிரிவு 47B க்குட் பட்ட ஆவணம் என முடிவு செய்யக்கூடிய நிகழ்வில் அசல் ஆவணம் வங்கியில் இருப்ப தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாமல் போகும். சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணம் என்கிற நிலையில் சான்றிட்ட நகலை பார்த்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 24.02.2018).

கேள்வி: இரண்டு கம்பெனி. 1. Susila & Co. Loan 1 Crore. 2. Susi &Co Loan 2 Crores. D.O.T ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இரண்டு கம்பெனிகளுக்கும் கடன் பெறும் பொருட்டு வைப்பு செய்யப்படும் உரிமை ஆவணங்கள் ஒரே நபருக்கு (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்டதாயிருந்தால் மொத்த கடன் தொகைக்கும் சேர்த்து ஒரு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு கடன் வழங்கப்பட்டாலும் ஒரு நபர் மட்டும் தனக்கு சொந்தமான உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் D.O.T ஆவணத்திற்கு ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது என ப.து.த ஆணை எண் 29769/இ2/2007 நாள் 22.7.2007ல் உள்ளது மற்றும் ப.து.த ஆணை எண் 3156/P1/2012 நாள் 20.02.2014. (கோ.செல்வநாதன். 31.05.2018).

கேள்வி: டிரஸ்ட் பெயரில் உரிமை வைப்பு ஆவணம் எழுதப்படுகிறது. ஆவணத்தில் உள்ள ஒரு சொத்தானது டிரஸ்ட் பெயரில் இல்லாமல் ஆவணத்தில் கையொப்பமிடும் டிரஸ்டி பெயரில் உள்ளது. இதற்கு இரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வாங்க வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு டிரஸ்ட் பெயரில் உள்ள சொத்துக்கள், டிரஸ்ட் பெயரில் இல்லாமல் ஒரு டிரஸ்டி பெயரில் உள்ள சொத்தும் வைப்பு செய்து D.O.T ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கும் போது இரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் இரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட டிரஸ்டிகள் பெயரில் தனித்தனி ஆவணங்களாக இருந்தால் நபர் களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2018).

கேள்வி: முருகன் பேப்பர் மில்ஸ் என்ற நிறுவனத்தின் சார்பாக அதன் நிர்வாக இயக்கு நர் A என்பவர் ரூ 5 கோடிக்கு உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு எழுதிக்கொடுக்கிறார். இந்த நிறுவனத்தின் உறுப்பினர்கள் A, B, C, D என்பவர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்கள் சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணங்கள் வைப்பு செய்யப்படுகின்றன. எனவே இதற்கு நான்கு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: நிறுவனத்தின் சார்பில் ஒருவர் மட்டும் கையொப்பமிட்டு உரிமை ஆவணம் ஒப் படைப்பு எழுதிக்கொடுத்தால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். A ,B,C,D என்பவர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை கூட்டு நிறுவன ஒப்பந்த ஆவணம் எழுதும்போது முதலீடாக செய்துள்ளார்களா என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ளலாம். அவ்வாறு இல்லாமலிருந்தால் அவர்களும் கையொப்ப மிட்டால் நபர்களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்க வேண்டும். அவர்கள் கையொப்பமிடாத பட்சத்தில் அந்த சொத்துக்கள் நிறுவனத்திற்கு எவ்வகையில் பாத்தியப்பட்டது என்பதற்கான ஆதாரத்

துடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 24.11.2018).

கேள்வி: ஒரு M.O.D ஆவணத்தில் ஒப்படைப்பு செய்யப்பட்ட ஆவணங்களின் பட்டியலில் 2017 ல் பதிவாகாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணமும் இடம் பெற்றுள்ளது. அந்த ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டி வருமா?

பதில்: 2017ல் பதிவாகாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் வைப்பு செய்யப்படுவதாக தெரிவிப்பதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க முத்திரைச் சட்டத்திலோ, பதிவுச்சட்டத்திலோ வழிவகை செய்யப்படவில்லை. கிரைய உடன் படிக்கை கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்படவேண்டும் என உள்ள போதிலும் பதிவு செய்யப் படவில்லை எனில் சொத்தின்மீது எவ்வித உரிமையும் ஏற்படாது என பதிவுச்சட்டத்தில் Effect of Registration என்ற பிரிவில் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 09.05.2019).

கேள்வி: ஒரு தனி நபருக்கு D.O.T ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முத்திரைச் சட்டம் கூறு 6 ல் Agreement relating to Deposit of Title deeds யாருக்கு எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும் என்று நிபந்தனை ஏதும் இல்லை; எனவே தனி நபருக்கும் D.O.T ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஆனால் வங்கிக்கு விவசாயி எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்குத்தான் முத்திரைத்தீர்வைவிலக்கு உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 04.04.2020 & 30.04.2021).

M.O.D ஆவணம் கண்டிப்பாக பதிவு செய்ய வேண்டுமென்று இல்லாத காலத்தில் வங்கியிலிருந்து கடனாக பெற்ற தொகையினை திருப்பிச்செலுத்தாத நிலையில் சொத்தை வங்கி விடலாம் அல்லவா? அதே போன்று சொத்துக்குரிய மூல அசல் ஆவணத்தை verified என்று குறிப்பு சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமென்ற ஆணைக்கு முன் பாகவும், ஆணைக்கு பின்னரும் முழுமையாக கடைபிடிக்காமல் சொத்தை விற்பனை செய்திருக்கவும் வாய்ப்பு உள்ளது. ஒருவர் பதிவு செய்த அடமான ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தையே பின்னர் வங்கியில் சொத்து குறித்த அசல் உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து பதிவு செய்யப்படாத M.O.Dஆவணம் எழுதிக்கொடுத்திருந்தால் ,முன்னரே பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான ஆவணத்தை மீறி பதிவு செய்யப்படாத M.O.D ஆவணம் நடைமுறைக்கு வரும்என பதிவுச்சட்டத்தில் Effect of Registration என்ற தலைப்பில் உள்ளதை காணலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.07.2021).

<u>Nature- Cancellation (ரத்து)</u>

கேள்வி: உறுதிமொழி (Affidavit) ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு முறை அளித்த அளித்த உறுதிமொழியை எப்படி மாற்ற முடியாதோ அதே போன்று ஒரு முறை பதிவு செய்த உறுதிமொழியை ரத்து செய்ய இயலாது. அவ்வாறு உறுதிமொழி ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன். 03.08.2015 & 15.09.2015).

கேள்வி: பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு? கேள்வி: ஒரு முகம்மதிய குடும்பத்தினர் ஏற்கனவே பாகம் பிரித்துக்கொண்டு ஆவணம் பதிவாகி உள்ளது. அந்த ஆவணம் நடைமுறைக்கு வர வில்லை என தெரிவித்து ரத்து செய்து மீண்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள இயலுமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்ய ரூ 50/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ 50/ பதிவுக்கட்டணமும் தேவை. ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணம் நடை முறைக்கு வரவில்லை என தெரிவித்து அதனை ரத்து செய்து மீண்டும் பாகம் பிரித்துக் கொள்ள இந்துக்களுக்கு மட்டுமே உரிமை உண்டு. மற்ற சமுதாயத்தினருக்கு இந்த உரிமை இல்லை. இந்துக்களுக்கிடையே ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவ ணத்தை ரத்து செய்யப்படுமானால் கீழ்க்கண்ட அம்சங்களை முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டும்.

1. பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட அனைத்து நபர்களும் சேர்ந்தே ரத்து ஆவணம் எழுதிக் கொண்டிருத்தல் வேண்டும். ஒரு நபர் இறந்து போயிருந்தாலும்(அ)காணாமல் போயிருந்தாலும் ரத்து ஆவணம் எழுத இயலாது.

2. பாக ஆவணத்தில் எந்த ஒரு நபருக்கும் அசையும் சொத்து(ரொக்கம் உள்பட) குடும்ப பொது நிதியாகவோ (அ) வேறு பாகஸ்தரால் அளிக்கப்பட்டதாகவோ ஒதுக்கீடு செய்யப் பட்டிருக்கக் கூடாது.

3. எந்த ஒரு நபருக்கும் அசையாச்சொத்துக;களுடன் அசையும் சொத்து (அதாவது பாக ஏற்றத் தாழ்வுக்காக தொகை, வங்கி வைப்புத் தொகை, ஷேர் மார்க்கெட்டில் உள்ள பங்குத் தொகை, வியாபார வைப்புத் தொகை போன்றவை) ஒதுக்கப்பட்டிருக்கக்கூடாது.

4. அசல் பாக ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களில் ஒரு சிறிய பகுதி சொத்தைப் பொறுத்துக்கூட சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பெற்றவராலோ (அ) வேறு பாகஸ்தராலோ ஆவண நடவடிக்கை (transaction of instrument) நிகழ்ந்திருக்கக் கூடாது.

5. பாக ஆவணப்படி எந்த ஒரு சொத்தைப் பொறுத்தும் பட்டா, வீட்டு வரி2மின் இணைப்பு போன்றவை சம்மந்தப்பட்ட பாகஸ்தர் பெயருக்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக் கக்கூடாது. மேற்கண்ட அனைத்து நிபந்தனைகளும் பூர்த்தி செய்யப்படுமானால் பாகப் பிரிவினை ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். Stamp Rs.50/.Fees Rs.50/ (கோ.செல்வநாதன்.30.12.2015, 30.06.2016 ,17.08.2016, 27.01.2017, 05.02.2017 , 16.10.2019 , 06.05.2021 , 22.07.2021 & 10.11.2021).

கேள்வி: ஒரு சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ளக்கூடாது என H.R & C.E துறையினரிடமிருந்து கடிதம் பெறப்பட்டுள்ள நிலையில் இதே சொத்து குறித்து ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யலாம். இனிமேல் சொத்தின் மீதான உரிமையை ஒருவரிடமிருந்து வேறு ஒருவருக்கு மாற்றிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களைத்தான் பதிவுக்கு ஏற்கக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016).

கேள்வி: பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: பாக பாத்திய விடுதலை ரத்து- உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்யப்பட வேண் டும். (R.G.Page 301,September 1980). ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் தேதியில் உள்ளபடி சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை (மிகுவரியின்றி) யும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 14.07.2016 & 13.06.2017).

கேள்வி: பாக பாத்திய விடுதலை ரத்து ஆவணத்தில் யார் யார் கையொப்பம் செய்ய வேண்டும்?

பதில்: பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரால் மட்டுமே கையெழுத் திட்டு பதிவு செய்திருந்தால், ரத்து ஆவணத்திலும் எழுதிக்கொடுப்பவர் மட்டுமே கையெழுத்திடலாம். செட்டில்மெண்டு, விடுதலை போன்ற ஆவணங்களில் எழுதிப் பெறு பவரும் கையெழுத்து செய்தால் அவ்வாவணத்தின் தன்மை, முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக் கட்டணத்தில் மாற்றம் ஏற்படாது. ஆவணவாசகம் தான் முக்கியம். எழுதிப்பெறுபவரும் சேர்ந்து கையொப்பமிட்ட செட்டில்மெண்டு, விடுதலை போன்ற ஆவணத்தை ரத்து செய் யும்போது எழுதிப்பெறுபவர் கையொப்பம் இன்றி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். கைமாறு தொகை பெறப்படவில்லை என்ற கார ணம் காட்டி கிரையம், விடுதலை போன்ற ஆவணங்களை ரத்து செய்வதாக எழுதுவது உண்டு. இதனால் எழுதிப்பெறுபவர் பாதிக்கப்படக்கூடும். இந்நிலையினை தவிர்க்க கைமாறு தொகை முழுவதையுமோ (அ) ஒரு பகுதியினையோ சார்பதிவாளர் முன்னிலையில் செலுத்தி பெற்றுக்கொள்வதாக ஆவணத்தில் எழுதப்பெற்று ஆவண மேற்குறிப்பிலும் Money Payment பற்றிய குறிப்பும் இருந்தால் ரத்து ஆவணம் எழுதப்படுவதை தவிர்க் கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 14.07.2016).

கேள்வி: முகம்மதியர் முந்தைய பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்து மீண்டும் பாக ஆவ ணம் பதிவு செய்ய இயலாது. அவ்வாறு வந்தால் மொத்த சொத்துக்கும் 7% முத்திரைத் தீர்வை போட்டு பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சட்டத்தின் பார்வையில் செல்லத்தகாத ஒரு ஆவணத்திற்கு கூடுதலாக முத்தி ரைத்தீர்வை செலுத்தி பதிவு செய்வதன் மூலம் அது செல்லுபடியாகும் என நினைப்பதே தவறு. (கோ.செல்வநாதன். 17.08.2016).

கேள்வி: A என்பவர் தனக்கு சொந்தமான சொத்தை B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுக்க ஒப்புக்கொண்டு இருவரும் கிரைய உடன்படிக்கை எழுதி ஆவணம் பதிவாகி உள்ளது. உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்ட காலக்கெடுவும் முடிந்து விட்டது. இருவரும் இறந்து விட்டனர். B யின் வாரிசுதாரர்கள் சொத்தை வாங்க விரும்பவில்லை. எனவே இருவரின் வாரிசுகளும் சேர்ந்து ரத்து செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: A யும் B யும் இறந்தபின் அவர்களுடைய வாரிசுகள் ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. ஆனால் A யின் வாரிசுகளுக்கு B யின் வாரிசுகள் கிரைய உடன்படிக்கை பாத் திய விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். கிரைய உடன்படிக்கையில் தெரிவிக்கப் பட்ட உத்தேச கிரையத்தொகை (அ) இன்றைய தேதியில் சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலைக் குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 22.08.2016).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவர் வேறு நபருடன் கிரைய உடன் படிக்கை செய்துள்ளார். இதற்கிடையில் பொது அதிகாரம் அளித்தவர் அதிகார ஆவ ணத்தை ரத்து செய்து விட்டார். உடன்படிக்கை ஆவணம் ரத்து செய்யப்படவில்லை. தற்போது கிரைய உடன்படிக்கையினை எவ்வாறு ரத்து செய்வது?

பதில்: அதிகார முகவர் ஒரு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்து பதிவானபின் அந்த அதி காரம் ரத்து செய்யப்பட்ட பின்னர் அந்த முகவரால் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க

சட்டத்தில் இடமில்லை. அவ்வாறு எழுதிக்கொடுத்தாலும் அவருக்கு அதிகாரமில்லை என்ற காரணத்தை சுட்டிக்காட்டி Check slip போட்டு கொடுக்கவேண்டும். முகவரால் எழு திக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்யவோ (அ) பிழைதிருத்தம் செய்யவோ தேவை எழும் நிலையில் (முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தைப்பொறுத்து முதல் வரையும் எழுதிக்கொடுப்பவராக (Executant) கருதுவதால் அட்டவணையிலும் முதல்வர் பெயரை அட்டவணையிடுகிறோம்) முதல்வரே ரத்து (அ) பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க உரிமை உடையவராவார். எனவே முதல்வரும் உடன்படிக்கை எழுதிப் பெற்றவரும் சேர்ந்து ரத்து ஆவணம் எழுதிக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 30.08.2016).

கேள்வி: தத்து ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? தத்து கொடுத்தவர்கள் , தத்து எடுத்த வர்கள் நால்வரும் வர வேண்டுமா?

பதில்: Hindu Adoption Act,1956 பிரிவு 15 படி தத்து எடுக்கப்பட்டபின் ரத்து செய்ய முடியாது. முறையாக தத்து எடுக்கப்பட்டபின் தத்து தந்தையோ (அ) தத்து தாயோ (அ) மற்றவர்களோ ரத்து செய்ய முடியாது. தத்து குழந்தையும் தனது நிலையிலிருந்து விலகி தாம்பிறந்த குடும்பத்திற்கு திரும்பி வர முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 02.09.2016 & 15.10.2019 & 18.04.2021).

கேள்வி: சொத்து சுவாதீனம் அளிக்கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யும் ஆவணத்தில் முன்பணத்தை திரும்ப பெற்றுக்கொண்டதாக உள்ளது. சுவாதீனம் மீள ஒப்படை செய்வதாகவும் உள்ளது. இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ20/. கிரைய உடன் படிக்கை ரத்து ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ50/. சொத்தின் சுவாதீனம் ஓப்படைக் கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கைக்கு முன்பணத்தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். அதை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் ரூ50/ மட்டுமே. சொத்தின் சுவாதீனம் ஓப்படைக்கப்பட்ட (அ) கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதற்கு முன் சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஓப்படைப்பதாக உள்ள கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத் திற்கு உத்தேச கிரையத்தொகையின் (Intended sale amount) மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். அதை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கு உத்தேச கிரையத்தொகையின் (Intended sale amount)மீதுபதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். சில சமயங்களில் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம் ஓப்படைக்கப்படவில்லை என்று ஒரு இடத்தில் குறிக்கப்பட்டதைப்பார்த்து முன்பணத்தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்கப்பட்டு விடுவது உண்டு. அதற்குப்பின் துறைத்தணிக்கை, ஆண்டாய்வின்போது ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையில் உத்தேச கிரையத்தொகையின் மீது பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் என குறிப்புரை எழுதப்பட்டு ஆவணதாரரிடமிருந்து வசூ லித்தோ (அ) சார்பதிவாளரின் சொந்த பொறுப்பிலோ ஈடு செய்யப்பட்டு விடுவதும் உண்டு. இவ்வாறான நிகழ்வுகளில் ஆவணத்தில் Link சேர்க்க விடுபட்டும் இருக்கலாம். எனவே கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் தணிக்கை (அ) ஆண்டாய்வு அறிக்கை, இழப்பு குறித்த பதிவேடு, ஏ கணக்கு ஆகிய வற்றை ஒரு தடவை பரிசீலனை செய்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 18.09.2016).

கேள்வி: ஒருவர் கிராம ஊராட்சிக்கு ரோடு மற்றும் பொது இடம் தானமாக எழுதிக் கொடுத்து ஆவணமும் பதிவு செய்துவிட்டார். ஆனால் அதனை ஊராட்சித்தலைவர் ஏற்க மறுத்து அதனை ரத்து செய்ய சார்பதிவாளருக்கு கடிதம் அனுப்பியுள்ளார். தான ஆவ

ணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரே தானம் ஏற்கப்படவில்லை என தெரிவித்து ரத்து செய்ய லாமா?

பதில்: அரசுக்கு (அ) உள்ளாட்சி அமைப்புக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட தானம் (அ) செட் டில்மெண்டு ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரால் ரத்து செய்ய இயலாது. எழுதிப்பெற்ற உள்ளாட்சி அமைப்பின் துறைத்தலைமையின் முன் அனுமதி பெற்ற பின்னரே உள் ளாட்சி அமைப்பின் தலைவர் (அதிகாரம் பெற்றவர்) உரிமைமாற்று ஆவணம்தான் எழு திக்கொடுக்க வேண்டும். அவ்வாறான ஆவணத்தில் கைமாற்றுத்தொகை இருக்காது என்பதால் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான மதிப்புக்கு 5% வீதம் முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் இதர கட்டணங்கள் உள்பட செலவு முழுவதும் தனியார் தான் செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 25.09.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் மூன்று மைனர்களைக் கட்டுப்படுத்தி எழுதப்பட்டுள்ளது. தற்போது கிரைய உடன்படிக்கை யினை ரத்து செய்ய மேற்படி மைனர்கள் மேஜரான நிலையில் அவர்களை சேர்க்க லாமா? வேண்டாமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் தனக்கும் மூன்று மைனர்களுக்கு கார்டி யனாகவும் சேர்ந்து எழுதப்பட்டுள்ள நிலையில் ,மைனர்களாக இருந்தவர்கள் மேஜராகி இருந்தால் தற்பொது கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணத்திலும் சேர்ந்து கையொப்ப மிட்டுதான் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 25.11.2016).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணத்தை ரத்து செய்து ஆவ ணம் தாக்கல் செய்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பாக பாத்திய விடுதலை ரத்து ஆவணம் -உரிமை மாற்றம் என R.G Page 301, September 1980 ல் உள்ளது. இதில் கைமாறு தொகை இருக்காது என்பதால் கைவிடும் உரிமையின் பங்கு விகிதப்படி உள்ள சொத்தின் தற்போதைய வழிகாட்டி மதிப்பு (அசல் விடுதலையில் கைவிடும் உரிமையின் மதிப்பு அதிகமாக குறிக்கப்பட்டிருந்தால்) எந்த மதிப்பு அதிகமோ அதற்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 30.11.2016).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவணத்தை ரத்து செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் நடவடிக்கை முடிவுறாத நிலையில் அவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யாமல் check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. நடவடிக்கை முடிவுற்று மீள பெறப்பட்டிருந்தால் தனித்துணை ஆட்சியர் கடிதத்தில் எழுதி வாங்கியவருக்கு அறி விப்பு அனுப்பப்பட்டது, முறையீடு செய்யப்பெற்றது, தொகை செலுத்திய விபரங்கள் ஆகியவற்றில் எழுதி வாங்கியவரின் பெயரே இருக்கும். அவ்வாறு இருந்தால் கிரையம் நடைமுறைக்கு வரப்பெற்றது உறுதி ஆவதால் Reconveyance மீள் உரிமை மாற்று ஆவ ணமாகவே கருத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 27.01.2017 & 30.01.2019).).

கேள்வி: கீழ்க்காணும் நிகழ்வுகளால் ஏற்பட்ட பாதிப்பை எவ்வாறு சரிசெய்ய இயலும்?

1. பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தில் வேறு ஒருவருக்கு சொந்தமான சொத்தை (அ) சர்வே எண்ணை சேர்த்து எழுதப்பட்டது.
2. தந்தையோ (அ) தாயோ இறந்தபின் அவர்களுடைய சொத்தை பாகம் பிரிக்கும்போது வாரிசு உரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உள்ளவரை பாகஆவணத்தில் சேர்க்காமல் மற்ற வர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொண்டது.
3. ஒருவருக்கு ஒதுக்க வேண்டிய சொத்தை வேறு ஒருவருக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப் பட்டது.

பதில்: சரி செய்யப்படவேண்டிய வழிமுறைகள்.
1. வேறு ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை தவறுதலாக சேர்க்கப்பட்டிருந்தால் , பாக ஆவணத்தில் அந்த சொத்து எவருக்கு (அ) எவரெவர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட் டுள்ளதோ அவர்(கள்) சொத்தின் உரிமையாளருக்கு விடுதலை (சொத்தின் மதிப்பின் மீது 7% முத்திரைத் தீர்வை) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துவிடலாம். அவ்வாறு எழுதும்போது பாக ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட நான்கெல்லைகள் சொத்தின் உரிமையாளருக்கு சம்மந்தப்படாததாய் இருந்தால் "… பாக ஆவணத்தில் தங்களுக்கு சொந்தமான…. சர்வே எண்ணில்…. பரப்பளவு சொத்து தவறாக சேர்க்கப்பட்டுவிட்டதால், தற்போது விடுதலை செய்து தருகிறேன் என நான்கெல்லை குறிப்பிடாமல் எழுதலாம்.
2. பாகம் பிரித்துக்கொண்டவர்களுக்கு சொந்தமாக சொத்து இருந்து சர்வே எண்/ உட் பிரிவு எண் மட்டும் வேறு ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்டதாய் இருந்தால், அசல் பாக ஆவ ணத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்களில் ஓரு சிறு பகுதி சொத்தைப்பொறுத்தும் கூட கிரை யம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற ஆவணப்பதிவுகள் நடைபெறாம லிருந்தால், பிழைதிருத்தல் ஆவணம் என அனைவரும் கையொப்பமிட்டு பிழையான சொத்து விபரம் என அனைத்து ஷெடியூல்களையும் சரியான சொத்து விபரம் என அனைத்து ஷெடியூல்களையும் குறிப்பிட்டு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப் படும் நாளில் உள்ளபடி மதிப்பின் பேரில் புதிய பாக ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி பதிவு செய்யலாம்.
3. விடுபட்ட வாரிசுரிமையாளர்களுக்கு சொத்து ஒதுக்கீடு செய்வதாயின் எவருடைய பாகத்திலிருந்து சொத்து போகவேண்டுமென முடிவு செய்யப்படுகிறதோ அவர் (அ) அவர் கள் செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கலாம். சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பட வில்லை யெனில் விடுதலை எழுதிப்பெறலாம். அவ்வாறு விடுதலை எழுதப்படும்போது சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பெற்ற அனைவருக்கும் (பாக ஆவணத்தில் கண்டுள்ளபடி ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட சொத்துக்கள் என ஷெடியூல் வாரியாக தெரிவித்து) எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஒருவருக்கு மட்டும் கூட எழுதிக் கொடுக்கலாம்.
4. பாகஸ்தர்களுக்குள் தவறுதலாக/ கூடுதல்(அ) குறைவாக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டிருந் தால் செட்டில்மெண்டு/ பரிவர்த்தனையாக எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 07.02.2017).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் மாவட்டப்பதிவாளரால் தன்மை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டதன் படி முடக்கம் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பப்பட்டுள்ளது. தற்போது இந்த நிலுவை ஆவணத்தை ரத்து செய்து ஆவணம் தாக்கலானால் பதிவுக்கு ஏற்க லாமா?

பதில்: நிலுவையிலுள்ள ஆவணத்தை ரத்து செய்து எழுதப்படும் ஆவணத்தில் எந்த எண் ணாக பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்வதாக குறிப்பிட்டு எழுத இயலாது என்பதால் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 23.02.2017).

கேள்வி: கிரைய ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய ப.து.த ஆணை ஏதேனும் இருந்தால் தெரி விக்கவும். இதற்கு ரூ50/ பதிவுக்கட்டணம் போதுமா?

பதில்: கிரைய ரத்து ஆவணம் தொடர்பாக ப.து.த ஆணை விபரம் என்னுடைய C.D Notes உள்ளது. வெறும் ரத்து என முடிவு செய்தால் ரூ50/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ50/ பதிவுக்கட்டணமும் போதும். எனினும் கிரையத்தொகை வங்கி வரைவு (D.D), வங்கி காசோலை(Cheque) மூலம் அளிக்கப்பட்டிருந்தால், கிரையத்தொகை பெறப்படவில்லை என தெரிவித்து ரத்து செய்ய இயலாது. கிரையம் பெற்றவர் பெயருக்கு பட்டா மாறி யிருந்தாலும் (அ) கிரைய சொத்தில் ஒரு சிறு பகுதியினைப்பொறுத்தும் கூட கிரையம் பெற்ற வர் ஆவணப்பதிவு நடவடிக்கை மேற்கொண்டிருந்தாலும் ரத்து ஆவணம் என எழுதி பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 29.04.2017).

கேள்வி: ஒரு உயில் ஆவணம் கணவன் மனைவி இருவராலும் சேர்ந்து எழுதி வைக் கப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவண வாசகத்தில் “எங்கள் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரும் எங்கள் மகனின் ஆயுளுக்குப்பின்னரும் பேரன் சர்வ சுதந்திரமாய் அடைய வேண்டியது” என உள்ளது. கணவருக்கு தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தும் மனைவிக்கு தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தும் சேர்த்து ஒரே ஆவணமாக எழுதப்பட்டுள்ளது. தற்போது கணவர் இறந்து விட்டதால் மனைவி அந்த உயிலை ரத்து செய்து உயிலில் கண்ட மொத்த சொத்தையுமோ (அ) மனைவிக்கு மட்டும் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை மட்டுமோ பேரனுக்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: இருவர் சேர்ந்து எழுதி வைத்த உயிலை ஒருவர் இறந்தபின்னர் மற்றொரு வரால் ரத்து செய்யவும் முடியாது மாற்றியமைக்கவும் முடியாது. அது மட்டுமின்றி இரு வரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே அந்த உயில் நடைமுறைக்கு வரும். எனவே உயிருடன் உள்ள மற்றொருவர் இறக்கும் வரை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்ய முடியாது. எனவே இருவர் அல்லது ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட நபர்களுக்கு தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களாய் இருந்தால் தனித்தனி உயிலாக எழுதி வைப்பதே நன்று. இருவர் சேர்ந்து எழுதி வைத்த உயிலை ஒருவர் இறந்த பின்னர் மற்றொருவரால் ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் Check slip உடன் திருப்பிக்கொடுத்து விடலாம் (கோ.செல்வநாதன் 05.05.2017 & 07.07.2021).

கேள்வி: விடுதலை ரத்து ஆவணத்தில் எழுதி வாங்கியவரும் சேர்ந்து கையொப்ப மிட்டால் ரத்து ஆவணம் என ஆணை உள்ளதே?

பதில்: முந்தைய ஆணை உரிமை மாற்றம் என உள்ள நிலையில் பிந்தைய ஆணை ரத்து என உள்ளதால் பதிவு அலுவலர்கள் எப்பொழுதும் தம்மை காத்துக் கொள்வதில் தான் கவனமாக இருத்தல் வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை குறைவாக இருக்கும் வகை யிலான ஆணைகளை பின்பற்றி பதிவு செய்வதால் யாரும் உங்களுக்கு கிரீடம் கொடுக் கப் போவதில்லை. இழப்பு என்று வந்தால் எந்த ஆவணதாரரும் உங்கள் மீது நன்றி கூர்ந்து இழப்புத்தொகையினை செலுத்த முன்வரப்போவதுமில்லை. எனவே உம்மை காத்துக்கொண்டு செயல்படலாம். உரிமை மாற்றத்துக்குரிய முத்திரைத்தீர்வையினை செலுத்த முன்வரவில்லையெனில் ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து தன்மை குறித்து தெளிவுரை கோரலாம். மாவட்டப்பதிவாளரும் உரிமைமாற்றம் என ஆணையிடும் பட்சத்தில் ரத்து என்ற ஆணை விபரத்தை ஆவணதாரருக்கு தெரிவித்து முறையீடு செய்ய உதவலாம். (கோ.செல்வநாதன் 13.06.2017).

கேள்வி: சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் 1990 ல் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ரூ 30000/ கைமாறு தொகை குறிப்பிட்டுள்ள விடுதலை ஆவணத்திற்கு தற்போது ரத்து

ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் எவ்வளவு?

பதில்: விடுதலை ரத்து ஆவணம் உரிமை மாற்று ஆவணமாக கருத வேண்டும் என ஆணை உள்ளது. பொது விடுதலை ஆவணத்தில் கைவிடும் உரிமையின் பங்கு மற்றும் மதிப்பு, சொத்தின் மொத்தமதிப்பு உள்ளதா என பார்க்க வேண்டும். கைமாறு தொகையை விட கைவிடும் உரிமையின் மதிப்பு அதிகமாக உள்ளதா என்பதையும் பார்க்க வேண்டும். எந்த தொகை அதிகமாக உள்ளதோ அத்தொகைக்கு 5% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலித்து 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லையெனில் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 19.07.2017).

கேள்வி: பாக பாத்திய விடுதலை ரத்து ஆவணத்தின் ரத்து ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பாகபாத்திய விடுதலை ரத்துப்பத்திரத்தின் ரத்து ஆவணம் உரிமை மாற்றம் என முடிவு -R.G Page 301, September 1980. எனினும் கேள்வியில் உள்ள ஆவண வரைவில் "கீழ்க்காணும் ஸ்தாவர சொத்தில் மேற்கண்ட வீதம் நமக்கு உரிமையில்லாத காரணத் தால்……..'' என உள்ளது. சொத்து வேறு நபர்களுக்கு பாத்தியமானதாய் இருந்தால் விடு தலை எழுதிப்பெற்றவரே சொத்தின் உரிமையாளருக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பது நன்று. சொத்து விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கும் எழுதிப்பெறுபவருக்கும் பாத்தியப்பட்டதாய் இருந்தால் விடு தலை ரத்து என எழுதினாலும் 5% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க உரிமை மாற்று ஆவணம் (மிகுவரி இல்லாமல்) என முடிவு செய்ய வேண்டும். .(கோ.செல்வ நாதன் 09.08.2017 & 16.11.2017).).

கேள்வி: கணவன் மனைவி இருவரும் சேர்ந்து பேரனுக்கு ஒரு உயில் எழுதி பதிவாகி உள்ளது. தற்போது கணவர் உயிருடன் இல்லை. மனைவி அந்த உயிலை ரத்து செய்ய லாமா?

பதில்: இருவர் சேர்ந்து எழுதி வைத்த உயிலை ஒருவர் இறந்தபின் மற்றவர் ரத்து செய்யவோ (அ) மாற்றி அமைக்கவோ முடியாது. இரு நபர்களுக்கு தனித்தனி ஆவணங் கள் மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து இருவரும் சேர்ந்து ஒரு உயில் மூலம் எழுதி வைத்து ஒருவர் மட்டும் இறந்து விட்டாலும்கூட பலனடைபவருக்கு எந்த உரிமையும் வராது. எனவே தனித்தனியாக உயில் எழுதி வைப்பதே நன்று. (கோ. செல்வநாதன் 04.09.2017, 10.02.2018 , 18.12.2018).& 13.11.2019).

கேள்வி: கிரைய ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? கிரைய ரத்துக்கு 7% முத்திரைத் தீர்வை செலுத்தினால் தற்போது 4% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: பொதுவாக கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்த ஆவணத்தை ரத்து செய்ய கிரையம் கொடுத்தவருக்கு அதிகாரமில்லை என்றும் மறு கிரைய ஆவண மாகவே பதிவு செய்ய வேண்டுமென்றும் நீதிமன்றங்கள் தீர்ப்பளித்துள்ளன. எனினும் தனக்கு சொந்தமில்லாத சொத்தை கிரையம் செய்தபின், Reconveyance மறு கிரையம் என பதிவு செய்தால் தவறான சொத்து கிரையம் கொடுத்தவருக்கே உரிமையானதாக கருத நேரிடும் அல்லவா? கிரைய ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யும்போது, பதிவுச்சான்றின் கீழ் இவ்வாவணப்பதிவின் மூலம் உரிமை மாற்றம் ஏதும் நிகழவில்லை என சான்று

சேர்க்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. ஆனால் கிரைய ஆவண வாசகத்தில் கைமாறு தொகையில் ஒருபகுதி வங்கி வரைவு (Bank Draft), வங்கிகாசோலை (Banker's Cheque) மூலம் வழங்கப்பெற்றிருந்தாலும் அல்லது கிரைய ஆவணப்பதிவிற்குப் பின்னர் கிரையம் பெற்றவர் பெயரில் பட்டா மாறியிருந்தாலும் அல்லது கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களில் ஒரு பகுதியைப்பொறுத்துக்கூட கிரையம் பெற்றவர் ஆவணப் பதிவு நடவடிக்கையில் ஈடுபட்டிருந்தாலும் கிரைய ரத்து என ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் மறு கிரையம் (Reconveyance) என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு பதிவு செய்ய 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 16.10.2017).

கேள்வி: ஆவணப்பதிவு முடிந்த பிறகு சொத்தை விற்பனை செய்தவர் தனக்கு பணம் சேரவில்லை என தெரிவித்து அன்றே ஆவணத்தை ரத்து செய்ய வேண்டி ஒருவர் மட்டும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்கிறார் . இதற்கு மேல் நடவடிக்கைகள் என்ன?

பதில்: கிரைய ரத்து- கிரையம் பெற்றவர் அல்லது முகவர் ஒப்புதல் கையொப்பமிட்டு பதிவு அலுவலர் முன் ஆஜராகி ஒப்புதல் அளித்தால் மட்டுமே பதிவுக்கு ஏற்று பதிவு செய்ய வேண்டும் என ப.து.த ஆணை எண் 39769/இ1/2007 நாள் 5.10.2007 ல் உள்ளது. மேலும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22Aயிலும் இம்மாதிரியே இருக்கும். எனவே இவ்வாவணப் பதிவு மறுக்கப்பட (Refusal) வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 05.11.2017).

கேள்வி: 2008 ல் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் வேறு ஒரு நபருக்கு சொந்தமான இரு சர்வே எண்களை தவறுதலாக சேர்க்கப்பட்டது தற்போது தெரிய வந்துள்ளதால் அந்த இரு எண்களைப் பொறுத்த வரையில் கிரைய ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? அல்லது வேறு வழி என்ன?

பதில்: பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து ரத்து செய்ய முடியாது. அந்த இரு எண்களை நீக்கம் செய்து பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். இது மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டும். எனவே பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் பிழையான சொத்து விபரம் என்ற தலைப்பில் 2008ம் ஆண்டு கிரைய ஆவணத்தில் உள்ளவாறு சொத்து விபரம் அப்படியே குறிப்பிட வேண்டும். சரியான சொத்து விபரம் என்ற தலைப்பில் அந்த இரு எண்கள் தவிர மீதி எண்களைப் பொறுத்து விவரம் அளித்து தற்போதைய வழிகாட்டி மதிப்பினை குறிப்பிட்டு, சரியான சொத்தின் மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத் தீர்வை கணக்கிட்டு அதில்முந்தைய கிரைய ஆவணத்தில் கண்டுள்ள முத்திரைத்தீர்வை போக வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். சரியான சொத்தின் மதிப்புக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு அதில் ஏற்கனவே வசூலிக்கப்பட்ட கட்டணம் போக வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நபர்கள் அனைவரும் இருந்தால்தான் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். ஏற்கனவே எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒரு நபர் இறந்து போயிருந்தால் கூட பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது என்பதால் பிழையான சொத்தின் உரிமையாளருக்கு கிரையம் பெற்றவர் (7% விகிதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% விகிதம் பதிவுக்கட்டணம்) விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து விடலாம். கிரைய ஆவணத்தில் அந்த இரு எண்களில் நான்கெல்லைகளுடன் பரப்பு குறிக்கப்பட்டிருந்து, அது அந்த சர்வே எண்களுக்குரிய உரிமையாளருக்கு சம்மந்தமில்லாமல் இருந்தால் " தங்களுக்கு சொந்தமான இந்த சர்வே எண்ணில் இவ்வளவு பரப்பு என தவறாக குறிப்பிட்டு நான் கிரையம் பெற்றுள்ளதால் அந்த எண்ணில் எனக்கு எவ்வித பாத்தியமும் இல்லை என விடுதலை கொடுக்கிறேன்'' என குறிப்பிட்டுஎழுதி பதிவுசெய்யலாம்.(கோ. செல்வநாதன் 08.11.2017).

கேள்வி: தனக்கு சொந்தமில்லாத சொத்தை ஏற்கனவே ஒருவர் கிரையம் கொடுத்துள் ளார். அவர் தற்போது உயிருடன் இல்லை. அவரது வாரிசுகள் கிரையத்தை ரத்து செய்ய லாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரின் வாரிசுகள் ரத்து செய்ய முடியாது. அந்த சர்வே எண்ணுக்கு உரிமை உடைய நபருக்கு (அ) அவர் உயிருடன் இல்லையென்றால் அவரது மரணச்சான்று, வாரிசு சான்று அடிப்படையில் அவரது வாரிசுதாரர்கள் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (சர்வே எண்ணை மட்டும் குறிப்பிட்டு கிரையம் பெற்றிருந்தால் 7% முத்திரைத்தீர்வை 1% பதிவுக்கட்ட ணம். சர்வே எண் மொத்த பரப்பும் கிரைய ஆவணத்தில் எழுதப்பட்டிருந்தால் உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்ய வேண்டும். கைமாறு இருந்தால் 7% முத்திரைத்தீர்வை4% பதிவுக்கட்டணம். கைமாறு இல்லையென்றால் 5% முத்திரைத்தீர்வை 4% பதிவுக்கட்ட ணம் கணக்கிட்டும் வசூலிக்கலாம் . (கோ.செல்வநாதன் 17.11.2017).

கேள்வி: ஒருவர் தனக்கு சொந்தமான நிலத்தை மனைப்பிரிவுகளாக்கி அதில் பாதைக் காக ஒதுக்கப்பட்ட இடத்தை நகராட்சிக்கு தானஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகி யுள்ளது. அதன் பின் ஒரு மனை கூட யாரும் வாங்க முன்வராததால் விற்பனை ஆக வில்லை. எனவே மீண்டும் விவசாய நிலமாகவே பயன்படுத்த உள்ளதால் நகராட்சிக்கு எழுதிக்கொடுத்த தான ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: அரசுக்கு அல்லது மாநகராட்சி/ நகராட்சி/ பேரூராட்சி/ கிராம ஊராட்சி போன்ற உள்ளாட்சி அமைப்புகளுக்கு பொது உபயோகத்திற்காக தானமாக (அ) செட்டில் மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டபின் எழுதிக்கொடுத்தவர் ரத்து செய்ய முடியாது. எழுதிப்பெற்ற அரசு/ துறை சார்பிலும் ரத்து செய்ய முடியாது. அந்த துறைத் தலைமையிடமிருந்து முன் அனுமதி பெற்று உரிமைமாற்று ஆவணமாக (சொத்தின் மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் தனியர் செலவில்) எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.11.2017).

கேள்வி: (மேற்கண்ட பதிலைத் தொடர்ந்து) தனியர் செலவில் பதிவு செய்ய வேண்டு மென்று ஆணை உள்ளதா?

பதில்: ஒவ்வொரு ஆவணத்திற்கும் முத்திரைத்தீர்வை யாரால் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்பது குறித்து முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 29 ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. அதில் conveyance including Reconveyance ஆவணத்திற்கு எழுதிப்பெறுபவர்தான் முத்திரைத்தீர்வை செலுத் தக் கடமைப்பட்டவர் என உள்ளது. இனாமாக பெறப்பட்ட சொத்தை மீண்டும் எழுதிக் கொடுத்தவருக்கே உரிமை மாற்றம் செய்யும்போது தனியரிடமிருந்து கைமாறு பெறப் படாது என்பதால் மிகுவரியின்றி சொத்தின் தற்போதைய மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத் தீர்வையும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் தனியர் தான் செலவு செய்ய வேண்டும். (மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்யக்கூடாது). மனைப்பிரிவில் உள்ள ரோடு/ சாலை/ தெரு எனக்குறிப்பிட்டு தானம்/ செட்டில்மெண்டு பதிவு செய்யப்பெற்று மனையாகப்பதிவுகள் ஏதும் இல்லை யென்றாலும் தற்போது உரிமை மாற்றம் ஆவணத்திற்கும் மனை மதிப்பின் அடிப்படை யிலேயே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: 2008ம் ஆண்டில் ஒரு ஆண்டு கெடு என குறிப்பிட்டு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற்படி சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்து விட்ட நிலையில் இறந்தவரின் வாரிசுகளும் உடன்படிக்கை எழுதி வாங்கியவரும் சேர்ந்து உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து எழுதி பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்யும் போது இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்டுள்ளனரா என்பதை பரிசீலித்தே பதிவு அலுவலர்கள் பதிவுக்கு ஏற்கவேண்டும்என ப.து.த எண் 20638/ இ1/ 2008 நாள் 28.5.2008ல் உள்ளது. ஆவணம் எழுதிக்கொண்ட இரு நபர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டபின் அவரது வாரிசுதாரர்கள் சேர்ந்து எழுதி ரத்து செய்தது சம்மந்தமான ஆணைகள் ஏதும் இல்லை. எனவே உடன்படிக்கை எழுதிக்கொண்ட நபர்களில் ஒருவர் இறந்தபின் அவரது வாரிசுகள் சேர்ந்து ரத்து செய்யும் ஆவணத்தை ஏற்க இயலாது என தெரிவித்து (Check Slip இல்லாமல்) திருப்பிக்கொடுத்து விடலாம். ஏனெனில் குறைகளை நிவர்த்தி செய்து (அ) உரிய ஆதாரங்களுடன் மீள தாக்கல் செய்யக்கோரும் நிலையில்தான் Check Slip போட முடியும். கிரைய உடன்படிக்கை காலம் முடிவுற்ற பின்னரும் கிரையம் பெற இயலாத நிலையில் உள்ளவரான உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் இறந்துபோன சொத்தின் உரிமையாளரின் வாரிசுகளுக்கு (இறப்புச்சான்று, வாரிசு சான்று தேவை) கிரைய உடன்படிக்கை பாத்திய விடுதலை ஆவணம் என எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் தற்போதைய வழிகாட்டி மதிப்பு (அ) உடன்படிக்கையில் கண்ட உத்தேச கிரைய மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55Aன்படி 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ 25,000/ 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ வசூலிக்கப்பட வேண்டும். பொதுவாக விடுதலை ஆவணத்திற்கு சந்தைமதிப்பின் மீதுதானே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என உள்ள நிலையில் உத்தேச கிரைய மதிப்பு (intended sale amount) ஏன் கணக்கில் கொள்ள வேண்டும் என நினைக்கலாம். தற்போது வழிகாட்டி மதிப்பு 33% குறைத்து திருத்தியமைப்பதற்குமுன் பதிவு செய்யப்பட்டு ரத்து செய்யப்படாத உடன்படிக்கை ஆவணத்தில்கண்ட உத்தேச கிரையத்தொகை அதிகமாக இருந்தால் அதனையே எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என ஆணை உள்ளதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 26.12.2017 & 25.04.2018).).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் B என்பவர் C என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்து அதை வைத்து பட்டாவும் மாற்றிக் கொண்டுவிட்டார். இடத்தை அளவீடு செய்யும்போது A என்பவர் தனக்கு மேலும் ரூ 3,00,000/ தொகை கொடுக்க வேண்டும் என தகரார் செய்கிறார். இதற்கு எவ்வகையான ஆவணம் எழுதுவது?

பதில்: மிகவும் விசித்திரமான வழக்கு இது. பொது அதிகாரம் கொடுத்து அதனடிப்படையில் முகவரிடமிருந்து கிரையம் வாங்கியதற்கு தண்டனையோ எனத்தோன்றுகிறது. சாதாரணமாக சம்மத ஆவணம் எனவும் எழுத முடியாது. விடுதலை ஆவணமோ (அ) பிழைதிருத்தல் ஆவணமோ எழுதவும்முடியாது. வேண்டுமானால் உரிமை மாற்றம் என தலைப்பிட்டு ஏற்கனவே முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவண விபரத்தையும் அதில் உள்ள கைமாறு தொகை, மதிப்பு விபரத்தையும்தெரிவித்து தற்போது பெறப்படும் கைமாறு தொகை மூன்று லட்சத்தையும் தற்போதைய மதிப்பையும் குறிப்பிட்டு எழுதலாம். முந்தைய ஆவணத்தில் கண்ட கைமாறு தொகையுடன் தற்போது பெறப்படும் கைமாறு தொகையின் கூடுதல் X என வைத்துக்கொள்வோம். தற்போதைய மதிப்பு Y என வைத்துக்கொள்வோம். இதில் எது அதிகமோ அந்த தொகைக்கு முந்தைய கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் உள்ள விகிதப்படியான முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்படவேண்டும். முந்தைய கிரைய ஆவணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை கழிக்க வழிவகை இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 30.12.2017).

கேள்வி:ஒரு டிரஸ்ட்டுக்கு தானமாக எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: பொதுவாக தனி நபருக்கோ(அ)டிரஸ்ட்டுக்கோ தானம் (Gift) என பதிவு செய்து கொடுத்த பின் அதனை ரத்து செய்ய முடியாது. அவ்வாறு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் நீதி மன்ற அனுமதி ஆணையுடன் மீள தாக்கல் செய்யுமாறு check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 08.01.2018).

கேள்வி: பிரெஞ்சு குடியரிமை பெற்றவர் 2006 ல் கிரையம் பெறும்போது தனது சொந்த ஊரான பாண்டிச்சேரி முகவரி காண்பித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இவர் அந்நிய செலாவணி சட்டத்தை (FERA Act) மீறி பதிவு செய்துள்ளதாக தெரிவித்து அந்த ஆவணத்தை ரத்து செய்யுமாறு எதிர்மனுதாரர் கோரியுள்ளார். இதனை ஏற்று பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்ய விதிகளில் இடமுள்ளதா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தை ரத்து செய்யுமாறு ஒருவர் கோரினார் என்பதற் காக (அ) ஒரு அரசுத்துறை அலுவலர் (அலுவலக முறையில்) ரத்து செய்யக்கோரியது தொடர்பாக பதிவான ஆவணத்தை ரத்து செய்ய பதிவு அலுவலருக்கும் அதிகாரமில்லை என்பது மட்டுமின்றி பதிவான ஆவணத்தை ரத்து செய்யுமாறு பதிவு அலுவலருக்கு ஆணையிட மாவட்டப் பதிவாளருக்கும், பதிவுத்துறைத்தலைவருக்கும் கூட அதிகார மில்லை என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 67 திரும்ப பெறப்பட்டது தொடர்பான ப.து.த கடிதத்தில் விரிவாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே ஆவணப்பதிவு செல்லாது என ஆணையிடக்கோரி உரிய நீதிமன்றத்தில் முறையிடலாம் என தெரிவிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் .14.02.2018).

கேள்வி: ஊராட்சி ஒன்றிய ஆணையாளருக்கு A என்பவர் பொது உபயோகத்திற்காக (பேருந்து நிலையம் அமைக்க)5 ஏக்கர் நிலம் நன்கொடை ஏற்பாடு ஆவணமாக எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது.அதன்பின் ஊராட்சி ஒன்றிய ஆணையாளரால் ஆளுநருக்கு பிரதி நிதியாக வட்டாட்சியருக்கு மேற்படிசொத்தை அரசுநிலமாக மாற்ற துணை ஆவணமாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. சில காலம் கழித்து இந்த சொத்து புவியியல் ரீதியாக பேருந்து நிலையம் அமைக்க இயலாத காரணத்தால் A என்பவராலும் ஊராட்சி ஒன்றிய ஆணையாளராலும் ரத்து செய்வதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இந்நிகழ்வில் மேற்படி நபர் களால் ரத்து செய்ய அதிகாரம் உள்ளதா? இதனை எத்தகைய ஆவணமாக கருத வேண்டும்?

பதில்: பொது உபயோகத்திற்காக தானம்(அ)தான செட்டில்மெண்டாக அரசுக்கு (அ) உள்ளாட்சித்துறைக்கு சொத்தை அளிக்கப்பட்ட பிறகு எழுதிக்கொடுத்தவரோ (அ) எழுதிக் கொடுத்தவருடன் எழுதிப்பெற்ற உள்ளாட்சித்துறையின் பிரதிநிதி சேர்ந்தோ ரத்து செய்ய முடியாது. சம்மந்தப்பட்ட துறைத்தலைமையின் அனுமதி ஆணை பெற்ற பின் உள்ளாட் சித் துறையின் பிரதிநிதி உரிமை மாற்று ஆவணமாகத்தான் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். ரத்து ஆவணம் என எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட்டால் துறைத்தலைமை அனுமதி பெற்று தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். விவசாய காரியம் அல்லாத பயன்பாட்டிற்கு சொத்து கொடுத்த காரணத்தால் தற்போது சொத்துக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து (கைமாறுதொகை இருக்காது என்பதால்) 5% முத்திரைத்தீர்வை யும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் எழுதிப்பெறும் தனி நபர் செலவில் ஆவணம் பதிவு செய் யப்பட வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன் . 23.05.2018).

கேள்வி: தீர்வு (Adjudication) செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்ய இயலுமா?

பதில்: 1.இந்தியாவிற்குள் எழுதப்பட்ட எந்த வகை ஆவணத்தையும் (ஆவண வரைவு உள்பட) வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தையும் மாவட்டப்பதிவாளர் தீர்வு செய்யலாம். 2. வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தை மட்டும் சார்பதிவாளர் (தமது ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டு) தீர்வு செய்யலாம். கேள்வியில் உள்ளது 2வது வகை எனக்கொள்வோம். தீர்வு செய்வது என்பது முத்திரைத்தீர்வை நிர்ணயம் செய்து அத்துடன் தீர்வுக்கட்டணம் செலுத்தினால் உரிய சான்று சேர்ப்பது ஆகும். அவ்வாறு தீர்வு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்யும்போது “மு.ச பிரிவு 32ன் கீழ் தீர்வு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய கோர்வையில்” கோர்வை செய்யப்பட்ட ஆவண நகலில் ரத்து குறிப்பு சேர்க்க இயலாது. வெளிநாட்டில் இருக்கும்போது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இந்தியாவுக்கு வந்திருந்தால் அதிகார ரத்து ஆவணம் என எழுதி பதிவு செய்யலாம். அவர் வெளிநாட்டிலேயே இருப்பாரானால் அதிகார ரத்து குறித்த அறிவிப்பையும் (intimation of Revocation of Power of Attorney), அதற்கான கோர்வைக்கட்டணத்தையும் சார்பதிவாளருக்கு அனுப்பிவைத்தால் அதிகார ஆவண ரத்து குறித்த பதிவேட்டில் குறிப்பு சேர்த்துக்கொள்ளலாம். மேலும் விபரங்களுக்கு என்னுடைய கையேட்டில் Register of Revocation of Power of Attorney என்ற தலைப்பில் காண்க. (கோ. செல்வநாதன் .16.06.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் கண்ட கெடு முடிவடைந்து விட்ட பிறகும் உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் கிரையம் பெறவும் முன்வரவில்லை என்பதோடு கிரைய உடன்படிக்கையை ரத்து செய்யவும் முன்வரவில்லை. எனவே சொத்தின் உரிமையாளர் சென்னை உயர்நீதிமன்ற மதுரை கிளையில் வழக்கு தொடர்ந்ததின் பேரில் மனுதாரரின் கோரிக்கையினை சட்ட நடைமுறைக்குட்பட்டு வாதி மற்றும் எதிர்வாதிக்கு வாய்ப்பளித்து ஒரு முடிவு எடுத்து ஆணை பெற்ற நான்கு வாரங்களுக்குள் தெரிவித்து செய்ல்பட வேண்டும் என ஆணையிட்டுள்ளதன் படி சொத்தின் உரிமையாளரான மனுதாரர் மனு அளித்துள்ளார். இதன் மீது என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் பதிவு அலுவலர் தன்னிச்சையாக ரத்து செய்யும் அதிகாரம் பதிவுச்சட்டத்தில் வழங்கப்படவில்லை. அதே போன்று ரத்து செய்திட ஆணை வழங்கும் அதிகாரமும் பதிவுத்துறை உயர் அலுவலர்களுக்கு வழங்கப்படவில்லை என ப.து.த எண் 2397/P1/2007 நாள் 5.2.2007 ல் உள்ளது. கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யும் ஆவணங்களில் இரு தரப்பினராலும் எழுதி தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங்களை மட்டும் பதிவுக்கு ஏற்கவேண்டும். அவ்வாறில்லாமல் ஒரு தரப்பினரால் எழுதி தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங்களை பதிவுக்கு ஏற்காமல் மறுப்பு குறிப்புரையுடன் (Check Slip) திருப்பி அளிக்கப்பட வேண்டும் என ப.து.த எண் 20638/இ1/2008 நாள் 28.5.2008 ல் உள்ளது. இவ்விபரங்களைத் தெரிவித்து நீதிமன்றம் ஆவணத்தை ரத்து செய்து ஆணையிட்டால் அட்டவணையில் சேர்க்க இயலும் என்பதை தெரிவிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் .14.08.2018).

கேள்வி: ஒரே சொத்தை ஒரே நபருக்கு இரு ஆவணங்கள் மூலம் கிரையம் செய்யப்பட்டு ஆவணங்கள் பதிவாகி உள்ளன. எனவே இரண்டாவது ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: ஒரே சொத்தை ஒரே நபருக்கு இரண்டு ஆவணங்கள் மூலம் கிரையம் கொடுத்துள்ளதால் இரண்டாவது ஆவணத்தை ரத்து செய்து விடலாம். ரத்து ஆவணத்தில் இரு முறை கிரையம் கொடுத்து பதிவான ஆவணங்களின் பதிவு எண்கள் விபரத்தை தெரி

வித்து இரண்டாவது கிரைய ஆவணத்தை மட்டும் ரத்து செய்வதாக எழுதி பதிவு செய்ய லாம். (கோ.செல்வநாதன் . 16.10.2018).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் ரத்து செய்யப்படுகிறது. ரத்து ஆவணத்தில் முன்பணத்தொகை மீள பெறப்படுவதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத் தீர்வை ரூ50/ ம் பதிவுக்கட்டணம் ரூ50/ ம் போதுமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்யும்போது முன்பணம் மீள பெறப்பட்டா லும் அது ரத்து ஆவணமே என ஆணை உள்ளது. சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக் கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கயினை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கு உத்தேச கிரையத் தொகையின் (intended Sale amount) மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். சொத்து ஒப்படைக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கயினை ரத்து செய்ய பதிவுக்கட்டணம் ரூ50/ வசூலிக்க வேண்டும் என பதிவுக்கட்டணப்பட்டியலுக்கான திருத்த ஆணை உள்ளது. எனவே கேள்வியில் உள்ளபடியான கிரைய உடன்படிக்கையில் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்பட்டதாக/ ரத்து ஆவணத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம் மீள ஒப்படைப்பதாக வாசகம் இல்லாமலிருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை ரூ50/ ம் பதிவுக்கட்ட ணம் ரூ50/ ம் போதும். (கோ.செல்வநாதன் . 26.12.2018).

கேள்வி: A என்பவர் 44 நபர்களிடம் தனித்தனியாக பொது அதிகார ஆவணங்கள் 2007ல் எழுதி வாங்கி 2007ல் B என்பவருடன் கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்துள்ளார். A & B மகன் மற்றும் தந்தை ஆவார்கள். இவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். தற்பொழுது கிரைய உடன்படிக்கையினை எவ்வாறு ரத்து செய்வது?

பதில்: 44 நபர்களிடம் 2007ல் அதிகார ஆவணங்கள் எழுதிப்பெற்று 2007ல் B க்கு கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்ததை ரத்து செய்ய வேண்டும் எனில் 44 முதல்வர்களின் Life certificate தேவை. அசல் அதிகார ஆவணங்களும் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். A & B மகன் மற்றும் தந்தை என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டதாகவும் உள்ளது. அதிகாரம் பெற்ற முகவர் இறந்து போயிருந்தால் 44 முதல்வர் களும் உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவரும் சேர்ந்து உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் இறந்து போயிருந்தால் அவரது வாரிசுகள் உடன்படிக்கை பாத்திய விடுதலை என எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 18.05.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் ஜாமீனாக காட்டிய சொத்தைப்பொறுத்து 'ஜாமீன் ரத்து' என தலைப்பிட்டு எழுதப்பட்டுள்ளது.மேற்படி ஆவ ணத்தை சாதாரண ரத்து ஆவணமாக கருதலாமா? அல்லது ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை ஆவணமாக முடிவு செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். கிரைய ஆவணத் தில் எவ்வளவு தொகைக்கு (அதாவது கிரைய தொகைக்கு மேற்படாமல் நஷ்டஈடு அடைந்துக்கொள்ள என இருக்கும்) ஜாமீன் காட்டப்பட்டதோ அந்த தொகை (அ) ஜாமீன் சொத்தின் தற்போதைய மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை ஆவணம் என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் . 10.08.2019).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து. கெடு காலம் முடிவடைதற்கு முன்பாகவே அதற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கப்படாத கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்ய ரூ 50/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ 50/ பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். சொத்து ஒப்படைக்கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையினை பதிவு செய்ய உத்தேச கிரையத்தொகையின் (Intended Sale Amount)மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். இந்த ஆவணத்தை ரத்து செய்யும் ஆவணத்திற்கும் உத்தேச கிரையத் தொகையின் மீதே பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். கிரைய உடன்படிக்கையில் சுவாதீனம் ஒப்படைக்கவில்லை என இருந்தாலும் ரத்து ஆவணத்தில் சொத்தை மீள ஒப்படைப்ப தாக வாசகம் இருந்தால் கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கும் உத்தேச கிரையத் தொகையின் அடிப்படையில் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்ட பின்னரே கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணத்திற்கு முழு தொகைக்கும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 10.08.2019).

கேள்வி: ஒரு கூட்டுறவு வங்கிக்கு அடமானம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டும் இதுவரை கடன் தொகை வழங்கப்படவில்லை என்பதால் இதனை ரத்து செய்ய முடியுமா? கடன் வழங்க வில்லை என தெரிவித்து அடமானதாரரே அடமான ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாமா? (அ) கடன் வழங்கப்படாத நிலையில் வங்கிக்கு வரவேண்டிய நிலுவைத் தொகை எதுவும் இல்லை. வங்கியே ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: கூட்டுறவு சங்கம் (அ) வங்கிக்கு அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்தபின் கடன் தொகை வழங்கப்படாத நிலையில் அடமான ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவரும் கூட்டுறவு சங்கம் (அ) வங்கி சார்பில் உரிய அலுவலரும் சேர்ந்து ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டும் கடன் வழங்கப்படவில்லை என தெரிவித்து ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்தால் இது மோசடி செயலுக்கு வழிவகுக்கும். வங்கியின் கடிதம் இணைத்து பதிவு செய்வதும் தவறானதாகும். வங்கியின்/ கூட்டுறவுசங்கத்தின் சார்பில் ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்தால் தொகை வரவு பற்றிய கணக்குக்கு அலுவலர் பொறுப் பாக வேண்டிய நிலை வரும். எனவே இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்வதுதான் சரியானதாகும். (கோ.செல்வநாதன் . 13.12.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் வேறொரு நபருடன் கிரைய உடன்படிக்கை செய்துகொண்டுள்ளார். தற்போது முதல்வர் தன்னிச்சையாக பொது அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய அசல் ஆவணம் வேண்டுமா? கிரைய உடன்படிக்கை என்னவாகும்?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்த உடன் அந்த அசல் ஆவணம் முகவரிடம் இருக்கும். முகவரின் பேரில் நம்பிக்கை இன்மையால் முதல்வர் ரத்து செய்யும்போது அந்த பொது அதிகார ஆவணத்தின் சான்றிட்டநகலை தாக்கல் செய்தால் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நபரும் அதனை ரத்து செய்யும் நபரும் ஒருவரேதான் என திருப்தி அடைந்து பதிவு செய்யலாம். கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் நீதி மன்றத்தில் வழக்கு தொடுக்கலாம். அல்லது முகவரே கூட பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிப்பெற்றபின் வேறு ஒருவருடன் உடன்படிக்கை (Contract) செய்துகொண்டபின் அதிகாரத்தை ரத்து செய்தது செல்லாதது என வழக்கு தொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 11.02.2020).

கேள்வி: நீதிமன்ற ஆணயின்படி ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: நீதிமன்றம் அஞ்சல் மூலம் அனுப்பினால் மட்டுமே நீதிமன்ற ஆணையின்படி கோர்வை செய்து ரத்து குறிப்பு சேர்க்க பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிகளில் இடமுள்ளது. கட்சிக்காரரிடமிருந்தோ (அ) கட்சிக்காரருக்காக வழக்கறிஞரிடமிருந்தோ நேரிலோ (அ) அஞ்சல் மூலமோ பெறப்படின் ரத்து குறிப்பு சேர்க்க இயலாது என திருப்பி அனுப்பிட லாம். (கோ. செல்வநாதன் . 22.02.2020).

கேள்வி: விற்கிரைய உடன்படிக்கை மூலம் கிரையம் பெற்றுக்கொள்வதாக கையொப்ப மிட்டவர் பதிவுக்கு முன்வரவில்லை. காலம் முடிந்துவிட்டது. எழுதிக்கொடுப்பவர் மட்டும் தன்னிச்சையாக ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: இரு தரப்பினர் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை ஒரு தரப்பினர் மட்டும் ரத்து செய்ய முடியாது. உடன்படிக்கையில் குறிப்பிடப்பட்ட கெடு முடிவுற்று மேலும் மூன்று ஆண்டுகள் கடந்து இருந்தால் கிரையம் பெற உடன்படிக்கை செய்தவர் நீதிமன்றத்தில் Specific Performance Act படி வழக்கு தொடருவதற்குரிய வாய்ப்பை இழந்து விட்டார் எனக்கருதி சொத்தின் உரிமையாளர் வேறு எந்த ஆவ ணத்தை எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்தாலும் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 15.03.2020 & 29.10.2020).

கேள்வி: தாயாரும் இரண்டு மகன்களும் சேர்ந்து பாகம் எழுதி பாகம்பிரித்துக் கொண்ட தில், தாயார் தனது பாகத்தை வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுத்த பின்னர் மகன் களுக்கு ஒதுக்கப்பட்ட இடமும் சர்வே எண்ணும் மாறுபடுகிறது. பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்து விட்டு மீண்டும் பாக ஆவணம் எழுதிக் கொள்ளலாமா?

பதில்: பாகம் பிரித்துக் கொண்டபின் தாயார் தனது பாகத்தை கிரையம் செய்ததால் பாக ஆவணம் நடைமுறைக்கு வந்துவிட்டது. எனவே பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முடி யாது. தாயாரிடமிருந்து கிரையம்பெற்றவரும் மகன்களும்விடுதலை (அ) பரிவர்த்தனை ஆவணம் மூலமே சரி செய்து கொள்ள முடியும். (கோ.செல்வநாதன் . 12.08.2020).

கேள்வி: அடமானம்/உரிமை ஆவணங்கள் வைப்பு உடன்படிக்கை இவைகள் சம்மந் தப்பட்ட வங்கியின் ஒப்புதலின்றி எழுதிக்கொடுப்பவரே தன்னிச்சையாக ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா? பதிவுக்கு ஏற்க மறுக்கும் பட்சத் தில் பதிவுச்சட்டத்தில் வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: கிரைய ஆவணம் என்றால் எழுதிப்பெறுபவரின்ஒப்புதலின்றி ரத்து செய்ய இய லாது என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22A யில் உள்ளது. அதுபோன்று அடமானம்/M.O.D எழு திக்கொடுத்து பதிவானபின் எழுதிக்கொடுத்தவரே ரத்து செய்து ஆவணம் தாக்கல் செய் யப்பட்டால் பதிவு மறுதளிக்க பதிவுச்சட்டத்திலோ அல்லது பதிவு விதிகளிலோ ஏதும் வரையறுக்கப்பட்வில்லை. கடன் கொடுத்த நபர்/வங்கி பாதிக்கப்படக்கூடாது என்பதற் காக அவரது ஒப்புதலும் பெறவேண்டும் என வாய்மொழியாகச் சொல்லலாம். Check slip போட முடியாது. (கோ.செல்வநாதன் . 10.04.2021).

கேள்வி: ஒருவர் தனது அண்ணன் மனைவியை தனது மனைவி என்று குறிப்பிட்டு அவருக்கு தன்னுடைய வீட்டை செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து விட்டார். தற்போது ஆவணத்தை ரத்து செய்ய விரும்புகிறார். அசல் ஆவணம் எழுதிக் கொடுத் தவர் வசமே உள்ளது. எழுதிக்கொடுத்தவர் அந்த சொத்தை எவ்வாறு திரும்ப பெறுவது?

பதில்: அண்ணன் மனைவியை தனது மனைவி என்று குறிப்பிட்டு குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு பதிவு செய்துவிட்டு தற்போது அண்ணன் மனைவி என்ற விபரம் எப்பொழுது பதிவு அலுவலருக்கு தெரிய வருகிறதோ அப்பொழுதே அந்த ஆவணத்திற்கு மு.ச.பிரிவு 33A/பதிவுச்சட்டம் பிரிவு80Aன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அட்டவணை யிலும் ஆவண நகலிலும் குறிப்பு சேர்க்கப்பட வேண்டும். அதன்பின் இழப்புத்தொகை வசூலாகும் வரை இச்சொத்து குறித்து எந்த ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள இயலாது. நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில்மெண்டாக இருந்தால் நிபந்தனையை மீறியுள்ளார் என தெரிவித்து எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டும் ரத்து செய்யலாம். தானசெட்டில்மெண்டு என எழுதப்பட்டிருப்பின் இரு தரப்பினரும் சேர்ந்துதான் ரத்து செய்ய வேண்டும்.(கோ.செல்வ நாதன். 10.04.2021).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் கைமாற்றுத்தொகை செக் மூலம் பெறப்பட்டதாக எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் இன்றுவரை செக் கிளியரன்ஸ் ஆகவில்லை. இதை காரணம் காட்டி கிரைய ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் கண்ட முழு கிரைய தொகைக்கும் செக்காக கொடுத்து அந்த செக் இதுவரை கிளியரன்ஸ் ஆகவில்லை என்றால் இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து ரத்து செய்து கொள்ளலாம். ஒரு பகுதி தொகை ரொக்கம் கைமாறாக பெறப்பட்டிருந்தால் ரத்து செய்ய இயலாது. செக் கிளியரன்ஸ் ஆகவில்லை என்பதற்கு வேறு நடவடிக்கைகள்தான் மேற் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.10.2021).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஏற்பாடு ஆவணத்தில் இரண்டு சொத்துக்கள் உள்ளன. தற்பொழுது ஒரு சொத்தைப்பொருத்து மட்டும் ரத்து செய்ய வேண்டும். எழுதிக் கொடுத்தவரும் எழுதி வாங்கியவரும் சம்மதிக்கிறார்கள். ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் சேர்த்து பதிவு செய்யப்பட்ட எந்த ஆவணமா யிருந்தாலும் ஒரு சொத்தை மட்டும் ரத்து செய்தாலும் ஆவணம் ஓட்டு மொத்தமாக ரத்து ஆனதாகத்தான் கருத முடியும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் கொண்ட குத்தகை ஆவணத்தைப்பொறுத்து ஒரு சொத்தை மட்டும் குத்தகை ஒப்படை என்று பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 03.12.2021).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள் ளது. தற்போது பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: முன் ஆவணத்தில் ஏற்பட்ட பிழையினை திருத்தம் செய்யவே பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்படுவதால் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை ரத்து செய்தால் முதன்மை (கிரைய) ஆவணத்தை ரத்து செய்ததாக கருத நேரிடும். பிழைதிருத்தல் ஆவ ணத்தை ரத்து செய்தது பற்றி ஆணைகள் ஏதுமில்லை. அவ்வாறு பிழைதிருத்தல் ஆவ ணத்தை ரத்து செய்யும் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் இரு தரப்பினரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்து பதிவுச்சான்றின்கீழ் “இவ்வாவணப்பதிவினால் சொத்து மாற்றம் ஏதும் நிகழாது” என்று குறிப்பு சேர்த்து கொடுத்து விடலாம். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 50/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ 50/. இந்த ஆவணப்பதிவினால் கிரையம் பெற்றவருக்கு எந்த பாப்பும் நேராது. (கோ.செல்வநாதன். 27.02.2022).

Nature- Certificate of Sale (கிரைய சான்று)

கேள்வி: ஒரு கூட்டுறவு சங்க அலுவலரிடமிருந்து ஒரு கிரைய சான்று பெறப் பட்டுள்ளது. இது தொடர்பாக மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: கிரைய சான்று கூட்டுறவுத்துறை அலுவலரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு தூதுவர் மூலம் பெறப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இது அட்டவணையிடும் பொருட்டு அனுப்பப்படுவதாக முகப்புக்கடிதத்தில் (covering letter) இருக்குமானால் எல் எண் அளித்து 1 புத்தக கோர்வைத் தொகுதியில் கோர்வை செய்து பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன் கீழ் வரப்பெற்ற ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் குறிப்பு சேர்த்து அட்டவணையிடப்பட வேண்டும். கோர்வை செய்யும் பொருட்டு அனுப்பப்படுவதாக என்றில்லாமல் தூதுவர் மூலம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய அனுப்பப்படுவதாகவும், தாம் இந்திய பதிவுச்சட்டம் பிரிவு88(1)ன்கீழ் விலக்கு அளிக்கப்பெற வேண்டியவர் என முகப்புக்கடிதத்தில் (covering letter) இருக்குமானால் இவ்வாவணம் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கிற்கு உட்பட்டதால் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட ஏலக்கிரைய தொகைக்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் எழுதிப் பெறுபவரால் செலுத்தப்படுமானால் தூதுவரால் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கான மேற் குறிப்பு, பிரிவு 88(1) ன் கீழான விலக்கு பற்றிய குறிப்பு, இரு சாட்சிகள் கையொப்பம் பெற்று மேற்குறிப்பை சார்பதிவாளர் கையொப்பம் மற்றும் தேதியுடன் முடித்து பதிவுச் சான்று சேர்த்து ஒளிவருடல், அட்டவணையிடுதல் போன்ற பணிகளை முடித்து திரும்ப அளிக்கலாம். பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தாவிட்டால் ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து மேற்குறிப்பில் கட்டணம் ரூ …. என்பதற்குப்பதில் கட்டணமின்றி தாக்கல் செய்தவர் என்கிறவாறு மேற்குறிப்பு மற்றும் இதரமேற்குறிப்புகளும் சேர்த்து பதிவு விதி 162 XVIன் படி பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 28.01.2016).

கேள்வி: வங்கி கடனுக்காக கடன் வசூல் தீர்ப்பாயம் மூலம் ஏலத்தில் எடுக்கும் நிகழ் வில் சொத்தை ஏலம் எடுக்கும் தொகைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டுமா?

பதில் SARFEASI Act 2002ன்கீழ் வங்கியின் அதிகாரம் பெற்ற அலுவலரால் கிரைய சான்று என எழுதியிருந்தாலும் இதனை கிரைய ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். வழி காட்டி மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். மதிப்புக்குறைவு எனில் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன். 30.11.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு மெர்க்கைண்டல் வங்கி சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய சான் றுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: வங்கியின் அலுவலரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரையசான்று என்று தலைப் பிடப்பட்ட ஆவணங்கள் கிரையங்களாகவே கருதப்பட வேண்டும் எனவும் ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்புக்கும் குறைவாக இருந்தால் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1) ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும் எனவும் உள்ளது.-ஆதாரம் ப.து.த எண் 25052/ இ2/ 2011 நாள் 14.09.2011 (கோ.செல்வநாதன். 07.03.2018).

கேள்வி: தனியார் வங்கியின் மூலம் ஏல கிரைய சான்றுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ப.து.த எண் 25052/ இ2/2011 நாள் 14.09.2011 ன்படி கிரையமாகவே முடிவு செய்து வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவின்றி பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.12.2018).

கேள்வி: வங்கியில் ஏலம் மற்றும் இதர தீர்ப்பாணையம் மூலம் ஏலம் எடுத்த சொத்து மற்றும் நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த சொத்து இவைகளை 47(A)(1) ன்கீழ் அனுப்பலாமா?

பதில்: பொது ஏலத்தில் ஏலம் எடுத்ததற்காக நீதிமன்றம், Official Liqudator, கூட்டுறவு வங்கி அலுவலர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரையம் (அ) கிரைய சான்று ஆகியவை வழி காட்டி மதிப்பிற்கும் குறைவாக இருந்தாலும்கூட மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன்கீழான நட வடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டியதில்லை. மற்ற வங்கிகள் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய சான்றினை கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டுமென்பதால் மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன் கீழான நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 20.01.2020 & 26.04. 2021).

கேள்வி: State Bank of India எழுதிக்கொடுத்த கிரைய சான்றில் ஏலம் எடுத்த 5 நபர்கள் அல்லாது வேறொருவர் கையொப்பம் இட்டுள்ளார். பொது அதிகார ஆவணம் ஏதும் இல்லை. இந்த ஆவணத்தை பதிவிற்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: Certificate of Sale ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் அலுவலர் கையொப்பம் மட் டுமே இடம்பெற வேண்டும். இது கிரைய ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை விதிக் கப்பட்டாலும் கிரைய ஆவணமல்ல. 5 நபர்கள் அல்லாது வேறு ஒருவர் அதிகார ஆவண மின்றி கையொப்பம் செய்துள்ளதால் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது. அதாவது அவர் கையொப்பமிட்டதற்கு பதிவு செய்யப்பெற்ற அதிகார ஆவண விபரத்துடன் மீள தாக்கல் செய்யவும் என Check Slip போட்டு கொடுக்கலாம். ஆவணதாரர் தரப்பில் தவறு நடந் திருந்தால் புதியதாக வேறு ஆவணம் எழுதி வாங்கி பதிவு செய்யலாம். முந்தைய ஆவ ணம் முத்திரைத்தாளில் தயாரிக்கப்பட்டிருந்தால் Refund பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.09. 2020).

கேள்வி:வங்கியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட கிரையசான்றினை பதிவுக்கு தாக்கல் செய் யும் போது அதே சொத்து குறித்து நீதிமன்ற பற்றுகை உள்ளது என்ற காரணத்திற்காக பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என தெரிவிக்கக்கூடாது என்று ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 21343/ C1/2021 நாள் 10.07.2021ல் உள்ளது. வணிகவரி துறை பற்றுகை இருந்தால் என்ன செய்வது?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 21343/C1 /2021 நாள் 10.07.2021ல் ஒரு சொத்தின்மீது நீதிமன்ற பற்றுகை ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் வங்கியிலிருந்து கடன் பெற்று திருப்பிச்செலுத்தாத காரணத்தால் அதே சொத்தை ஏலம் விட்டு வங்கி சார்பில் Certificate of Sale எழுதிக்கொடுத்துபதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது நீதிமன்ற Attachment order ஐ காரணம் காட்டி பதிவு செய்ய முடியாது என பதிவு அலுவலர்கள் தெரிவிக்கக் கூடாது என்றுள்ளது. நீதிமன்ற Attachment order க்கு பதிவு செய்ய முடியாது என தெரி விக்கக் கூடாது என்றுள்ள நிலையில் வணிகவரி துறை பற்றுகைக்கும் இந்த ஆணை பொருந்தும் எனக்கருதலாம். (கோ. செல்வநாதன். 11.07.2021).

கேள்வி: ஒருவர் வங்கிக்கு M.O.D செய்துவிட்டு கடனை கட்டாமல் வேறு நபருக்கு கிரயம் செய்துவிட்டார். அதில் கிரயம் பெற்றவரே கடனை கட்டிக்கொள்ள வேண்டும் என உள்ளது. ஆனால் கடனை கட்டாததால் வங்கி வேறு நபருக்கு Certificate of Sale எழுதிக்கொடுக்கிறது. பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:ஒரு சொத்து (அ) பல சொத்துக்கள் சம்பந்தமான உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து வங்கியில் கடன் பெற்ற ஒருவர் கடனை திருப்பிச்செலுத்தாத நிலையில் M.O.D யில் கட்டுப்பட்ட சொத்து முழுவதையுமோ (அ) பகுதியையோ வேறு நபருக்கு கிரையம்

செய்து விட்டபின், வங்கி சொத்தை ஏலம் விட்டு Certificate of Sale எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்தே ஆகவேண்டும். அதன்பின் சொத்து தனக்கு உரிமையானது என்று கிரையம் பெற்றவர்தான் நீதிமன்றத்தை நாடவேண்டுமே தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 13.07.2021).

Nature- Supplemental deed (சம்மத ஆவணம்)

கேள்வி: அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்த பின்னர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டதற்கு இறந்தவரின் வாரிசுகள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: அதிகாரஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒருவர் இறந்துபோனாலும் அல்லது ஒருவர் ரத்துசெய்தாலும் அந்த அதிகாரஆவணம் செல்லாது. எனவே இத்தகைய நிலையில் முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணம் சட்டத்தின் பார்வையில் செல்லத்தக்கதல்ல. எனவே வாரிசுதாரர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணமானது ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையில் உரிமை மாற்றம் அல்லது விடுதலை 8% என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.07.2015).

கேள்வி: மேற்கண்ட வழக்கில் உயிருடன் இருக்கும் முதல்வர்கள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: ஒரு முதல்வர் இறந்துபோனாலும் அல்லது ஒருவர் ரத்து செய்தாலும் அந்த அதிகார ஆவணம் செல்லாது. எனவே அதிகாரம் இல்லாத நிலையில் முகவர் எழுதிக் கொடுத்த ஆவணத்திற்கு உயிரோடுள்ள முதல்வர்கள் கூட சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 23.07.2015, 06.11.2015 & 09.08.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு ஆவண சொத்து விபரத்தில் நான்கெல்லை குறிக்க விடுபட்டதற்கு துணை ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரையம், ஈடு, செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களில் சொல்ல விடுபட்டதை துணை ஆவணம் மூலம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அசல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்தான் துணை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். துணை ஆவணம் பதிவு செய்ய மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று கண்டிப்பாக சேர்க்க வேண்டும். அசல் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தால்தான் பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.08.2015 & 14.09.2015).

கேள்வி: மைனர் பெயருக்கு கார்டியன் முறையில் கிரையம் பெற்றவர் ஒருவருக்கு மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் கிரையம் கொடுத்தபின் அந்த மைனர் மேஜரான பிறகு கிரையம் பெற்றவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சம்மத ஆவணத்திற்கு ரூ10/ முத்திரைத்தீர்வை ரூ10/ பதிவுக்கட்டணம். பொதுவாக சம்மத ஆவணத்தில் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்புக்கொடுத்துவிட்டேன் என்றோ,

பட்டாவை மாற்றிக்கொடுக்க (அ) மாற்றிக்கொள்ள சம்மதிக்கிறேன் என்றோ, எனக்குரிய சொத்தைப்பொறுத்து சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கிறேன் என்றோ வாசகங்கள் இருக்கக்கூடாது. மேலும் கிரையம் பெற்றவரிடமிருந்து கைமாறு தொகை பெற்றுக் கொண்டதாகவும் இருக்கக்கூடாது. மேற்கண்டவாறான வாசகங்கள் இருந்தால் உரிமை மாற்றம் (அ) கிரையம் (அ) விடுதலையாக தன்மை முடிவு செய்யவேண்டி வரும். இவ்வாறான மைனருக்கு உரிமையான (அ) பாத்தியப்பட்டசொத்தை கார்டியன் கிரையம் கொடுத்த பின், சம்மத ஆவணம் எழுதி வாங்காத நிலையில், மைனராக இருந்தவர் மேஜரான தேதியிலிருந்து (அ) கிரையம் கொடுத்த விபரம் தெரியவந்த நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர உரிமை உண்டு. இவ்வாறான வழக் கினை தவிர்க்க கார்டியன் நீதிமன்றத்தில் அனுமதி பெற்று விற்பனை செய்யலாம். மைனருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை கார்டியன் நீதிமன்ற அனுமதியின்றி எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தை ஏற்க இயலாது என தெரிவிக்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 10.10.2015).

கேள்வி: ஒரு நபருக்கு 4 வாரிசுகள். அவர் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தையும் பூர்வீக சொத்தையும் வாரிசுகளில் ஒருவருக்கு மட்டும் நன்கொடை எழுதி வைத்துள்ளார். தற் போது மற்ற வாரிசுதாரர்களிடமிருந்து சம்மத ஆவணம் எழுதி வாங்கலாமா?

பதில்: தந்தை சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தை எவருக;கு வேண்டுமானாலும் தான மாகவோ (அ) செட்டில்மெண்டாகவோ அளிக்கலாம். ஆனால் பூர்வீக சொத்தைஅவ்வாறு அளித்தால் அவருடைய வாரிசுதாரர்கள் வழக்கு தொடுக்கலாம். எனவே தானம் (அ) செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவருக்கு மற்ற வாரிசுதாரர்கள் அவர்களுக்குரிய பங்கு விகித மதிப்பிற்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையிட்டு மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடு தலை ஆவணமாகவே எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும். சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க இயலாது, ஒரு சொத்தை எழுதிக்கொடுப்பவர்களும் எழுதிப்பெறுபவர்களும் ஒரு ஆவ ணத்தின் மூலம் உரிமை பெற்றவர்களாயிருந்து அவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை யின் அடிப்படையில் விடுதலை ஆவணத்திற்கு 1% வீதம் அல்லது 7% வீதம் முத்திரைத் தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2015).

கேள்வி: ஒரு நபர் மைனருக்கு கார்டியனாக கிரையம் செய்த சொத்து பல கைகள் மாறிய பிறகு மைனராக இருந்தவர் சம்மத ஆவணம் முதல் கிரையம் பெற்றவருக்கு எழுதிக்கொடுக்க வேண்டுமா? அல்லது கடைசியாக கிரையம் பெற்றவருக்கு எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: மைனருக்கு கார்டியன் முறையில் கிரையம் கொடுத்து பல கைகள் மாறிய பின், மைனராக இருந்தவர் மேஜரானபின் முதல் நபருக்கு சம்மதம் தெரிவித்து எழுதிக் கொடுத்தால் சம்மத ஆவணமே. கடைசியாக கிரையம் பெற்றவருக்கு எழுதிக்கொடுத் தால் ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையில் உரிமை மாற்றம் (அ) குடும்ப நபருக்கல் லாத விடுதலை என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.04.2016).

கேள்வி: சம்மத ஆவணம் குறிப்பிட்ட ஆவணங்களுக்கு மட்டும்தான் ஏற்புடையதா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 4 ன் படி ஒரு ஆவணத்தின் நடவடிக்கையினை பூர்த்தி (நிறைவு) செய்ய (to complete the transaction) துணை ஆவணம் அல்லது சம்மத ஆவணம் எழுதலாம். கிரையம் (பரிவர்த்தனை, ஈடு, செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே இது பொருந்தும்.

ஒரு ஆவணத்தில் சொல்ல விடுபட்டதை அதாவது முன்பதிவு ஆவண எண் , கைமாற்றுத் தொகை பெற்றமைக்கான காரணம் , சொத்து விபரத்தில் கதவு எண் , மின் இணைப்பு எண் போன்றவற்றை சேர்க்கும் பொருட்டு துணை ஆவணம் எழுதலாம். அசல் (முதன்மை) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரே துணை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். அசல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் அல்லாத வேறு நபர்(நபர்கள்) எழுதிக்கொடுப்பது சம்மத ஆவணம் எனப்படும். சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயரில் ஒரு ஆவணம் மூலம் சொத்து வந்திருக்கக்கூடாது. சம்மத ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவரிடமிருந்து கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டதாகவோ (அ) சொத்தை ஒப்புக்கொடுத்து விட்டதாகவோ (அ) பட்டா மாற்றிக்கொடுக்க சம்மதிப்பதாகவோ (இது போன்ற) வாசகங்கள் இருக்கக்கூடாது.

ஏற்கனவே பதிவான ஒரு ஆவணத்திற்கு மட்டும்தான் ஒரு துணை ஆவணம்(சம்மத ஆவணம்) எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களுக்கு ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் துணை ஆவணம்(சம்மத ஆவணம்) எழுதக்கூடாது. துணை ஆவணம் (அ) சம்மத ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு16ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும்.

ஏற்கனவே மு.ச பிரிவு47(A)(1), களப்பணி போன்று மதிப்பு முடிவு செய்யப்படாத (அ) முத்திரைத்தீர்வை முடிவு செய்யப்படாத ஆவணங்கள் வாபசாகும் வரை துணை ஆவணம்(சம்மத ஆவணம்)பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 26.05.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தில் முன்பதிவு ஆவண எண்ணும் அதிகார ஆவண எண்ணும் விடுபட்டுள்ளது. ஒரு M.O.D ஆணத்தில் உரிமை ஆவணங்கள் வைப்பு செய்த ஆவண எண் மாற்றம் ஏற்படுகிறது. இவற்றை எவ்வாறு சரிசெய்வது?

பதில்: அசல் ஆவணத்தின் வாசகத்தில் முன்பதிவு ஆவண எண், அதிகார ஆவண எண், முகவரியில் கதவு எண், சொத்து விபரத்தில் கதவு எண், மின் இணைப்பு எண், கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான காரணம் போன்ற சொல்ல விட்டுப்போனவற்றை சேர்க்க எழுதப்படும் ஆவணம் துணை ஆவணம் (Ratification deed) ஆகும். இதற்கு மு.ச பிரிவு 4 ன் படி முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். சாதாரண பிழைதிருத்தல் என வெற்றுத்தாளில் எழுதப்படக்கூடாது. அசல் ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுத்த நாள் (அதாவது முத்திரைத்தாள் வாங்கிய தேதிக்கு முந்தைய நாள்), முன்பதிவு ஆவண எண், உரிமை ஆவணம் ஒப்படைத்த நாள், சொத்து விபரத்தில் கதவுஎண், மின் இணைப்பு எண் போன்றவற்றில் ஏற்பட்ட தவறுகளை திருத்தம்செய்து எழுதப்படும் ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகும்.(கோ.செல்வநாதன். 26.06.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட M.O.D ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்பெற்ற சில ஆவண எண்கள் மட்டும் விடுபட்டுள்ளது. வேறு எவ்வித மாற்றமும் இல்லை. இதற்கு துணை ஆவணம் என எழுதலாமா? அல்லது பிழைதிருத்தல் என எழுத வேண்டுமா?

பதில்: கிரையம், அடமானம், செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு to complete the transaction ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களை எழுத மு.ச பிரிவு 4 வகை செய்கிறது. மேலே சொல்லியுள்ள வகையிலான ஆவண வாசகங்களில் சொல்ல விடுபட்டதை அசல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரே துணை ஆவணம் (Ratification deed) மூலம் எழுதிக; கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 27.06.2016).

கேள்வி: சகோதரர்கள் இருவர் சகோதரிகள் இருவரை விட்டுவிட்டு பாகம் பிரித்துக் கொண்டுள்ளனர். பின் பாகம் பிரிந்த சொத்தை மூன்றாமவருக்கு விற்றும்விட்டனர். தற்போது அந்த மூன்றாம் நபருக்கு இரு சகோதரிகள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கின்

றனர். அதில் தங்களிடமிருந்து கைமாறு தொகை பெறவில்லை. எங்கள் சகோதரர்களிட மிருந்து கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டோம் என உள்ளது. இதற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இந்த சம்மத ஆவண வாசகத்தில் சொத்தில் எங்களுக்கும் பாக உரிமை உள்ளது என்றோ எங்களுக்குரிய பாக உரிமை பற்றி தாங்கள் சந்தேகப்பட்டு கேட்டுக்கொண்ட தின் பேரில் என்றோ வாசகங்கள் இருக்குமானால் வாசகத்தைப்பொறுத்து கிரையம் (அ) உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறில்லாமல் எங்கள் சகோதரர் கள் தங்களுக்கு கிரையம் கொடுத்து பதிவான ஆவணத்திற்கு நாங்கள் இதன் மூலம் சம்மதம் தெரிவிக்கிறோம் என இருந்தால் மு.ச பிரிவு 4 ன்படி சம்மத ஆவணம் என முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 15.08.2016).

கேள்வி: தந்தை தனது மகனுக்கு ஒரு சொத்தினை கிரையமாகவும் மற்றொரு சொத் தினை ஏற்பாடு ஆவணமாகவும் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். நீதிமன்ற தீர்ப்பு மற்ற வாரிசு களுக்கும் சொத்தில் உரிமை உண்டு என வருகிறது. வழக்கு போட்ட வாரிசுதாரர்களில் ஒருவர் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொண்டு வருகிறார். இதற்கு கட்டணம் என்ன? மேலும் நீதிமன்ற தீர்ப்பிலுள்ள சொத்தின் மதிப்பானது வழிகாட்டி மதிப்பை விட 10 மடங்கு அதிகமாக உள்ளது. தீர்ப்பு பதிவு செய்யப்படவில்லை. O.S எண் மட்டும் ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. எந்த மதிப்பிற்கு பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: கிரைய ஆவணத்திற்கும் ஏற்பாடு ஆவணத்திற்கும் ஒரே ஆவணம் மூலம் சம் மதம் தெரிவிக்கப்பட்டதா (அ) தனித்தனி ஆவணமாக எழுதப்பட்டுள்ளதா என்ற விபரம் இல்லை. சொத்தில் வழக்கு தொடுத்தபோது சார்பதிவாளரையும் எதிர்மனுதாரராக சேர்க் கப்பட்டிருந்தாலும் (அ) சம்மத ஆவண வாசகத்தில் வழக்கு தொடுக்கப்பெற்று தீர்ப்பு பெற்ற விபரம் குறிப்பிடப்பட்டிருந்தாலும் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்குரிய பாக விகித (சொத்தின்) மதிப்பின்மீது உரிமை மாற்று ஆவணமாகக்கருதி 5% முத்திரைத் தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். சம்மத ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை தெரிவிக்கப்பட்டு இருந்தால் கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். இவ்வாறு ஆவணத்தில் குறிப்பிட்ட மதிப்புக்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வைக்கும் குறைவாக இருந்து ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்பட்டிருந்தால் முடக்கம் செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்பட்டு சான்று சேர்த்து பெறப்படும் போது குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்த பின்னர் நீதிமன்றதீர்ப்பில் குறிப்பிட்டமதிப்பினை தெரிவிக்காமல்உண்மையை மறைத்து எழுதிய காரணத்திற்காக மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன் கீழான நடவடிக்கை தொடரும் பொருட்டு நிலை ஆணை 744 ன் கீழான பதிவேட்டில் பதிவு செய்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவண எழுத்தர்/ ஆவணம் தயாரித்தவர் ஆகியோர்களிடம் அலுவலக வாக்குமூலப் புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று, அசல் ஆவ ணம், ஆவண நகல், வழிகாட்டிப்பதிவேட்டின் வடிப்பு, மதிப்பை குறைத்து எழுதியமைக்கு ஆதாரமான நீதிமன்ற தீர்ப்பின் நகல் , வாக்குமூல நகல்கள் ஆகியவற்றையும் சேர்த்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்பவேண்டும். ஆவணம்நிலுவையில் வைக்கப்பட்டிருந்து, நீதின்ற தீர்ப்பில் உள்ள மதிப்பினை குறிப்பிட்டு உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் உரிய பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த ஆவணதாரர்கள் முன் வந்தால் மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழ் தொகை வசூலித்து சான்று சேர்த்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 16.08.2016).

கேள்வி: கிரையம் கொடுக்கும் போது பொதுவில் கலந்த பாகம் என எழுதப்பட்டு விட் டது. தற்போது சக்குபந்தி தேவைப்படுகிறது. எழுதிக்கொடுத்த நபர்கள் மூலம் சம்மத ஆவணம் எழுதி வாங்கலாமா?

பதில்: கிரையம் கொடுத்த நபர்களுக்கு சக்குபந்தி குறிப்பிட்டு சொத்து சொந்தம் என்பதற்கான பதிவு செய்யப்பட்ட மூல ஆவணம் இருந்தால், எழுதிக்கொடுத்த நபர்களே துணை ஆவணம் என எழுதலாம். கிரையம் கொடுத்தவர்களுக்கும் வேறு நபர்களுக்கும் சேர்ந்து மோத்தமாக ஒரு ஆவணம் மூலமோ (அ) பட்டா மூலமோ பாத்தியப்பட்டிருந்து, அவர்களுக்குள் பாகம் பிரிக்கப்படாத நிலையில் பொதுவில் பிரிபடாத பாகம் என குறிப்பிட்டு இருந்தால், கிரையம் பெற்றவரும் மொத்த சொத்தில் பாத்தியமுள்ள மற்ற நபர்களும் சேர்ந்து கூட்டுரிமையாளர்களுக்கிடையிலான (Co-owners) பாகம் [மு.ச கூறு 45(b)] என சக்குபந்தி குறிப்பிட்டு பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இவ்விரு வழிகளைத்தவிர வேறு ஏதும் இல்லை. பொதுவாக கிணறு பாகம், வழி நடை, கால்வாய், மாடி படிக்கட்டுகள் போன்று பிரிக்க முடியாத இனங்கள் தவிர நிலம் மற்றும் வீட்டு மனைகள் (அடுக்கு மாடி குடியிருப்புகள் தவிர) பொதுவில் பிரிபடாத பாகம் என குறிப்பிட்டு கிரையம் (அ) செட்டில்மெண்டு எழுதுவது ஒருவரை ஏமாற்றும் செயலுக்கு சமமாகும் என்பதோடு மட்டுமின்றி இது போன்ற ஆவணப்பதிவிற்குப்பின்னர் மொத்த சொத்தின் உரிமையாளர்களுக்கிடையில் வீண் சண்டைக்கு தூண்டுகோலான செயல் என்பதை ஆவணம் தயாரிப்பவர்களும் எண்ணிப்பார்த்தால் நல்லது. (கோ.செல்வநாதன். 24.08.2016).

கேள்வி: D.O.T ஆவணத்தில் இரு சொத்துக்கள் விடுபட்டுவிட்டது. அதனை துணை ஆவணமாக சேர்க்கலாமா? கூடுதல் கடன் தொகை பெறப்படவில்லை.

பதில்: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் இரு சொத்துக்கள் விடுபட்டதா? (அ) இரு சொத்துக்கள் சம்மந்தப்பட்ட அசல் ஆவண எண் விடுபட்டதா? என்ற விபரம் இல்லை. வைப்பு செய்யப்பெற்ற ஆவணங்களின் பட்டியலில் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவண எண் கொடுக்கப்பட்டிருந்து அவ்வாவணம் சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்கள் முழுவதுமோ (அ) பகுதியோ விடுபட்டிருந்தால் மு.ச பிரிவு 4 ன் படி துணை ஆவணமாக எழுதலாம். Stamp Rs.10/ Fees Rs.10/ வைப்பு செய்யப்பெற்ற ஆவணங்களின் பட்டியலில் ஆவண எண் விபரமே குறிக்க விடுபட்டிருந்தால் புதிய D.O.T ஆவணமாகக் கருதி கடன் தொகைக்கேற்ப முத்திரைத்தீர்வை & பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

கேள்வி: கிரையம் கொடுத்த நபர்களுக்கு சக்குபந்தி குறிப்பிட்டு சொத்து சொந்தம் என்பதற்கான பதிவு செய்யப்பட்ட மூல ஆவணம் இருந்தால் எழுதிக்கொடுத்த நபர்களே துணை ஆவணம் எழுதலாம் என்கிற நிலையில் கிரையம் கொடுத்த மூன்றுநபர்களுக்கு தனித் தனி பட்டா மூலம் சொத்து கிடைத்து ஒரே நபர் கிரையம் பெற்றுள்ளதில் ஒரு நபருக் குரிய சொத்து மட்டும் பொதுவில் கலந்த பாகம் என எழுதப்பட்டுள்ளது. இதற்கு துணை ஆவணம் எவ்வாறு எழுதுவது?

பதில்:முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 4ல் கிரையம், ஈடு, செட்டில்மெண்டு தன்மையுள்ள முதன்மை ஆவணங்களில் ஏதேனும் ஒரு நடவடிக்கையை பூர்த்தி செய்ய துணை ஆவணம் (அ) சம்மத ஆவணம் எழுதலாம் என உள்ளது. முதன்மை ஆவணத்தின் நடவடிக்கையை பூர்த்தி செய்ய எழுதிக்கொடுத்தவர் அல்லாத பிற நபரோ (அ) நபர்களோ எழுதிக்கொடுப்பது சம்மத ஆவணமாகும் (Supplemental deed). முதன்மை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் ஒரு பகுதிகூட சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு பதிவுற்ற ஆவணப்படியோ (அ) பட்டா படியோ சொந்தமானதாக இருக்கக்கூடாது. எழுதி வாங்குபவரிடம் கைமாறுதொகை ஏதும் பெறுவதாக (அ) பெற்றதாக இருக்கக்கூடாது. சொத்தை ஒப்புக்கொடுத்து விட்டேன், பட்டா மாற்றிக்கொடுக்கிறேன் என்பது போன்ற வாசகங்கள் இருக்கக்கூடாது. சம்மத ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் என்பது முதன்மை ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து விபரத்தில் எவ்வித மாற்றமும் இருக்கக் கூடாது. துணை ஆவணம்

(Ratification deed) என்பது அசல் ஆவணத்தில் சொல்ல விடுபட்டதை சேர்த்துக்கொள்ள முதன்மை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரே எழுதிக்கொடுப்பதாகும். அதாவது எழுதிக் கொடுப்பவர்/ எழுதிப் பெறுபவரின் பெயரில் முகப்பெழுத்து, முகவரியில் கதவு எண், மின் இணைப்பு எண் போன்றவற்றை சேர்த்துக்கொள்ள எழுதிக்கொடுப்பது. அசலில் எவ்வித பிழையும் இல்லாமல் சொத்து விபரத்தில் கூடுதல் குறைத்தல் இன்றி சொல்ல விடு பட்டதை மட்டும் சேர்த்துக்கொள்ள எழுதிக்கொடுப்பதே துணை ஆவண மாகும். கேள்வி யில் மூன்று நபர்களுக்கு தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தை ஒரே நபர் ஒரே கிரைய ஆவணம் மூலம் கிரையம் வாங்கியுள்ளதில் ஒருவருடைய சொத்து மட்டும் பொதுவில் கலந்தபாகம் என உள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. அந்த ஒருவருக்குரிய மூலப்பத்திரத்தில் நான்கெல்லை விபரம் இருந்தால் கிரையம் கொடுத்த மூன்று நபர் களும் சேர்ந்து துணை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

கேள்வி: ஒருவர் தான் மேஜராகிவிட்டதாக கருதி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து விட்டார் ஆனால் அவரின் பிறப்புச்சான்றுப்படி அவர் மைனர் என்பதால் அவர் மேஜரான பின் அவரிடமிருந்து சம்மத ஆவணம் எழுதிப்பெறலாமா?

பதில்: பூர்வீக (அ) சுயார்ஜித சொத்தை கிரையம் செய்து தனக்கும் மைனருக்கு கார்டி யனாகவும் சேர்ந்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவான பின்னர் மைனராக இருந்தவர் மேஜரானபின் கிரையம் பெற்றவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஒரு ஆவணம் மூலம் மைனர் பெயரில் உள்ள சொத்தை மைனருக்கு கார்டியன் கிரையம் கொடுத்து ஆவணம் பதிவான பின்னர் கிரையம் பெற்றவருக்கு னைராக இருந்தவர் மேஜரானபின் சம்மதப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். ஆனால் ஒருவர் 18 வயது பூர்த்தி யடைவதற்கு முன்பாக தனியாகவோ (அ) மற்றவர்களுடன் சேர்ந்தோ எழுதிக்கொடுத்த எந்த ஆவணமும் சட்டத்தின் பார்வையில் செல்லத்தக்கதல்ல. எனவே மீண்டும் கிரைய ஆவணமாகவே மொத்த சொத்திற்கும் நடப்பு தேதியில் உள்ளபடியான மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒருவர் சர்வே எண் 339/6ல் உள்ள பிளாட் எண் 41ஐ கிரையம் பெற்று அதன் பின்பு செல்வராஜ் என்பவருக்கு கிரையம் செய்துள்ளார். மேற்படி மனை யிடம் ஏற்கனவே உட்பிரிவு செய்யப்பட்டு 'அ' பதிவேட்டின்படி பழைய புல எண் 339/6 புதிய புல எண் 339/9 என உள்ளது. மேற்படி செல்வராஜ் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்தில் 339/9 குறிப்பிடாததால் துணை ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் 339/9 க்கு மதிப்பு இருந்து அம்மதிப்பு 339/6 க்கு உள்ள மதிப்பை விட கூடுதலாக இருந்தால் மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவண மாக எழுதப்பட வேண்டும். மதிப்பு அதிகமாக இல்லாமலும் (அ) 339/9 க்கு மதிப்பே இல்லாமலிருந்தாலும் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுத வேண்டும். துணை ஆவணமாக எழுத இயலாது. ஏனெனில் சொத்து விபரத்தில் 339/9 ஐ declare செய்வதால் தான். (கோ.செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: மைனர் சொத்து கார்டியன் நிலையில் கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப் பட்டது. தற்போது மைனர் மேஜரான பின் கிரையம் பெற்றவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: மைனருக்கு கர்டியன் முறையில்(அ)தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியனாக சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்திற்கு மைனர் மேஜரானபின் கிரையம் பெற்றவருக்கு

சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். முத்திரைத்தீர்வை ரூ 10/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ10/ Section 16ன் கீழான மனு பெற்று சான்று சேர்க்கவேண்டும். சம்மத ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டதாக (அ) சொத்தை ஒப்புக்கொடுப்பதாக (அ) எனக் குள்ள பாக உரிமையைப்பொறுத்து எழுதிக்கொடுப்பதாக(அ)பட்டா மாற்றம் செய்துக் கொள்ள சம்மதிப்பதாக வாசகங்கள் ஏதும் இருக்கக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 28.09.2016).

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்து விட்டார். அவரது வாரிசுகள் பாகம் பிரித்துக்கொண்டதில் அந்த சொத்து அவரது மகனுக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு உள்ளது. தற்பொழுது அந்த குத்தகை ஆவணத்திற்கு Amendment ஆவணம் என எழுதுவதின் தன்மை என்ன?

பதில்: இ.மு.ச. பிரிவு 4 ன் படி கிரையம், அடமானம், செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களைப் பொறுத்தமட்டில் ஒரு ஆவணத்தின் நடவடிக்கையினை பூர்த்தி செய்ய துணை ஆவ ணம் /சம்மத ஆவணம் எழுதலாம். குத்தகை ஆவணத்திற்கு எழுத இடமில்லை. அதே போன்று எழுதிக்கொடுத்தவர் அல்லாத வேறுஎவரும் பிழைதிருத்தல் ஆவணமும் எழுத இயலாது. எனவே தந்தை ஒரு குத்தகைஆவணம் மூலம் விட்ட சொத்தை பாகம் மூலம் அடைந்த மகன் குத்தகை ஆவணத்திற்கு எவ்வகையிலான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத் தாலும் புதிய ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.10.2016).

கேள்வி: தாயார் பெயரில் உள்ள சொத்தை அவர் இறந்தபிறகு அவரின் வாரிசுகள் ஐவரில் நான்குபேர் சேர்ந்து முழு சொத்தையும் கிரையம் கொடுத்து விட்டனர். தற்போது கிரைய ஆவணத்தில் சேராத ஒருவர் பிரதிபலன் இன்றி சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கிறார் இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவராக சேர்க்கப்படாத ஒருவர் சம்மதப் பத்தி ரம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதில் ''கிரையம் செய்த சொத்தில் எனக்கும் பாக உரிமை உண்டு'' என்றோ (அ) என் பங்கைப்பொறுத்து என்றோ தெரிவிக்கக்கூடாது. அப்படி தெரி வித்தால் உரிமை மாற்றம் (அ) குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான விடுதலை என முடிவு செய்ய வேண்டும். பொதுவாக சம்மத ஆவணத்தில் ''இன்ன தேதியில் தங்களுக்கு இவ்வளவு ரூபாய் மதிப்பிட்டு இன்னார் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம் இன்ன அலுவலகத்தில் இன்ன நெம்பராக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த கிரையப் பத்திரத் திற்கு நான் இதன் மூலம் சம்மதம் தெரிவிக்கிறேன். இதற்காக நான் தங்களிடமிருந்து கைமாறு தொகை ஏதும் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை'' என எழுதினால் சம்மத ஆவண மாகவே முடிவு செய்யலாம். முன்பதிவுகளின்படி சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவ ருக்கு சொத்து உரிமையானதாக இருக்கக்கூடாது. பட்டாவும் அவர் பெயரில் இருக்கக் கூடாது. முதல் கிரையத்துக்கு மட்டும் தான் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். சம்மத ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ10/ . பதிவுக்கட்டணம் ரூ10/ . (கோ.செல்வ நாதன். 26.10.2016).

கேள்வி: பூர்வீக சொத்து. மைனரை கட்டுப்படுத்தி எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத் திற்கு மைனர் மேஜரானவுடன் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்படுகிறது. இதற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியனாக சேர்ந்தோ (அ) மைனருக்கு கார்டியன் முறை யில் மட்டும் என கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டபின் மேற்படி மைனர் மேஜ

ரான பின்னர் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதற்கு மு.ச பிரிவு 4ன்படி ரூ10/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ10/. பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்படவேண்டும். சம்மத ஆவணம் இத்தனை ஆண்டுகளுக்குள் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டுமென்று காலக்கெடு ஏதும் இல்லை. ஆனால் கிரையம் செய்ததை எதிர்த்து மைனர் மேஜரான நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் (அல்லது) கிரையம் செய்யப்பட்ட விபரம் தெரிந்த நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர உரிமையுண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 11.12.2016).

கேள்வி: பாக ஆவணத்திற்குரிய சம்மத ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரையம், அடமானம், செட்டில்மெண்டு ஆவண வகைகளுக்கு மட்டும் ஒரு நடவடிக்கையினை பூர்த்தி செய்ய (to complete a transaction) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களை எழுதலாம் என இ.மு.ச.பிரிவு 4ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. இப்பிரிவின்படி எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணங்கள் துணை ஆவணம், சம்மத ஆவணம் எனப்படும். துணை ஆவணம் என்பது அசல் ஆவணத்தில் தெரிவிக்க விடுபட்டுப்போனவற்றை சேர்க்கும் பொருட்டு அசல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரே எழுதிக் கொடுப்பது ஆகும். சம்மத ஆவணம் என்பது எழுதிக்கொடுத்தவர் அல்லாத வேறு நபரால் எழுதிக்கொடுப்பது ஆகும். இது கிரைய ஆவணத்திற்கு மட்டும்தான் பொருந்தும். பாக ஆவணத்திற்கு துணை ஆவணமோ (அ) சம்மத ஆவணமோ எழுத இயலாது. (கோ.செல்வநாதன் 21.07.2017).

கேள்வி: பாக ஆவணத்தில் முன்பதிவு பற்றிய ஆவண எண் மட்டும் குறிப்பிட்டு அதன் முழுமையான விவரங்கள் (யாரிடமிருந்து யார் கிரையம் பெற்றது) விடுபட்டதாக குறிப்பிட்டு துணை ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்துள்ளனர். பாகத்திற்கு துணை ஆவணம் எழுதலாமா? இல்லையெனில் அவர்களுக்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: பாக ஆவணத்திற்கு துணை ஆவணம் எழுத இயலாது. எனினும் அசல் ஆவணத்தில் ‘‘கீழ்க்கண்ட சொத்துக்களை நாம் பொதுவாக அனுபவித்து வந்தோம்’’ என்பதற்குப்பதில் ‘‘இன்ன தேதியில் இன்னாரிடமிருந்து இன்னார் பெயரில் இன்ன ஆவண எண் படி கிரையம் பெற்று பொதுவாக அனுபவித்து வந்தோம்’’ என்பது போன்று பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன் 26.07.2017).

கேள்வி: மூன்று சகோதரர்கள் ஒரு சொத்தை கூட்டாக கிரையம் பெற்றுள்ளனர். இரு சகோதரர்கள் மட்டும் முழு சொத்திற்கும் பவர் கொடுத்து ஏஜென்ட் மனைப்பிரிவாக பிரித்து விற்பனை செய்த ஒரு மனைக்கு விடுபட்ட சகோதரர் தற்போது சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்து முழுவதையும் இருவர் மட்டும் கிரையம் கொடுத்து பதிவான ஆவணத்திற்கு மூன்றாம் நபர் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மதப் பத்திரத்தை உரிமை மாற்றம் (Conveyance) அல்லது விடுதலை (Release) என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்தால் சம்மத ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருக்காது என்பதால் மொத்த சொத்தில் மூன்றில் ஒரு பங்கு மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் (அல்லது) விடுதலை என்றால் 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடவேண்டும். இதிலும் பதிவு அலுவலருக்கு ஒரு சிக்கல் ஏற்படும். அதாவது உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்து பதிவு செய்தால் தணிக்கையில் விடுதலை என முடிவு செய்து முத்திரைத்தீர்வை

இழப்பு என குறிப்புரை வரலாம். விடுதலை என முடிவு செய்து பதிவு செய்தால் தணிக்கையில் உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்து பதிவுக் கட்டணம் என குறிப்புரை வரலாம். எனவே சம்மத ஆவணம் என எழுதாமல் உரிமை மாற்று ஆவணம் (அ) விடுதலை ஆவணம் என தலைப்பிட்டு தலைப்பிற்கு ஏற்றவாறு வாசகங்கள் இருக்கும் படி எழுதிப்பெற்று பதிவு செய்வதே பதிவு அலுவலருக்கு பாதுகாப்பானது ஆகும். (Conveyance, Gift, Exchange, Settlement in favour of non family members ஆகிய நான்கு வகை ஆவணங்களுக்கு மட்டும் 4% பதிவுக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் மேற்கண்ட குழப்பமான மற்றும் சிக்கலான நிலை வருகிறது). (கோ.செல்வநாதன் 10.08.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் கண்ட டிரஸ்டி களில் சிலரை நீக்கியும் சிலரை சேர்த்தும் Amendment to Trust deed என எழுதியுள்ளதற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: டிரஸ்ட் ஏற்படுத்தும் முதல் ஆவணம் மு.ச.பிரிவு 2(24)ன்படி செட்டில்மெண் டாகக் (குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனக்கருத வேண்டும். மு.ச.பிரிவு 4 ன் படி கிரையம், ஈடு, செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கு துணை ஆவணம் எழுதலாம். துணை ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10/போதும்.

இவ்வாவணமானது ஏற்கனவே ஏற்படுத்தி பதிவு செய்யப்பட்ட டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சில டிரஸ்டிகளை நீக்கம் செய்தும் சில டிரஸ்டிகளை சேர்த்தும் தற்போது Amendment to Trust deed என எழுதியுள்ளது மு.ச.பிரிவு 4 ன்படி துணை ஆவணமாகக் கொள்ள முடியாது. ஏற்கனவே உள்ள டிரஸ்டிகளை நீக்கம் செய்யாமலும் புதியதாக டிரஸ்டிகளை சேர்க்காமலும் ஏற்கனவே டிரஸ்ட் ஆவணத்தை ஏற்படுத்தியவரே சில விதிமுறைகளை சேர்த்தாலும் நீக்கினாலும் துணை ஆவணமாகக் கொள்ளலாம். இவ் வாவணம் மு.ச.கூறு 64Aன்படி டிரஸ்ட் ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். டிரஸ்ட்டுக்கு சொந்தமான தற்கால சொத்து (அ) கையிருப்பு தொகைக்கு பதிவுக்கட்டணப் பட்டியல் கூறு 1(a)படி 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தற்கால இருப்பு (அ) சொத்து மதிப்பு குறித்து உரிய ஆதாரங்களுடன் வாக்குமூலம் பெறலாம். தேவையெனில் Audited balance sheet copy கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன் 18.09.2017).

கேள்வி: பாக ஆவணம் மூலம் தந்தைக்கு கிடைத்த சொத்து. அவர் தன் நான்கு மகன் களுக்கும் தனித்தனியே தானசெட்டில்மெண்ட் எழுதி வைத்து விட்டார். அவருடைய மூன்று மகள்களும் சொத்தில் தங்களுக்கும் உரிமை உள்ளது என்று கேட்டதின் பேரில் அவர்களால் எதிர்காலத்தில் எவ்வித பிரச்சினையும் வராமலிருக்க அவர்களிடமிருந்து சம்மத ஆவணம் எழுதிப்பெறலாமா? அல்லது பாகத்தை ரத்து செய்துவிட்டு புதிய பாகம் எழுதலாமா? அல்லது அவர்களிடமிருந்து ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் விடுதலை எழுதிப் பெறலாமா?

பதில்: மு.ச. பிரிவு 4ன் படி ஒரு நடவடிக்கையினை பூர்த்தி செய்ய ஒன்றுக்குமேற்பட்ட ஆவணங்களை எழுதலாம் எனவும் இப்பிரிவு கிரையம், ஈடு, செட்டில்மெண்டு ஆவணங் களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும் என இருந்த போதிலும் கிரைய ஆவணத்திற்கு மட்டுமே சம்மத ஆவணம் எழுத முடியும். எனவே செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களை ரத்து செய்து புதிய பாக ஆவணமாக எழுதலாம். (செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கியவர்கள் பெயரில் பட்டா மாறியிருக்கக்கூடாது. செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கியவர் சிறு பகுதி சொத்தைப் பொறுத்துக்கூட ஆவணப்பதிவு நடவடிக்கையில் ஈடுபட்டிருக்கக்கூடாது). ஒவ்வொரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி வாங்கியவருக்கு தனித்தனியாக விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இ.மு.ச கூறு 55A ன்படி 1% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும்1% பதிவுக்

கட்டணம் போதும்.(ஒரே ஆவணத்தில் நால்வருக்கும்சேர்த்து விடுதலை எழுதிக் கொடுத் தால் 7% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படவேண்டியதாகும்). செட்டில்மெண்டு ஆவணங் களை ரத்து செய்துவிட்டு புதிய பாக ஆவணமாக எழுதிபதிவு செய்வதை விட தனித்தனி விடுதலை ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்வதே சிறந்தது. (கோ.செல்வநாதன் 27.11.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவர் தனக்கும் மைனர்களுக்கு கார்டியனாகவும் என ஆவண வாசகத்தில் உள்ளது. ஆனால் ஆவணத் தின் ஒவ்வொரு தாளிலும் தனக்கும் மைனர்களுக்கு கார்டியனாகவும் என கையொப்பம் செய்யாமல் எழுதிக்கொடுப்பவர் என்று மட்டுமே உள்ளது. ஆனால் ஆவண மேற்குறிப் பில் தனக்கும் மைனர்களுக்கு கார்டியனாகவும் என கையொப்பம் பெறப்பட்டுள்ளது. மேற்கண்ட விவரத்தை தெரிவித்து மேற்படி மைனர்கள் சம்மதப்பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவண வாசகத்தில் தனக்கும் மைனர்களுக்கு கார்டியனாகவும் என எழுதியுள்ள போதிலும் ஒவ்வொரு தாளிலும் இவ்விபரம் எழுதப்படாதது ஆவண எழுத் தரின் குறை மட்டுமின்றி ஆவணத்தை பதிவுக்கு அனுமதிப்பதற்கு முன் பரிசீலனை செய்த பதிவு அலுவலரின் கவனக்குறைவு என்றே கருத வேண்டும். ஆவண வாசகத் திலும் மேற்குறிப்பிலும் உள்ள நிலையில், மைனர்களாக இருந்தவர்கள் தற்போது எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாம். ஆனால் சம்மத ஆவண வாசகத்தில் ‘‘எங்களுக்குள்ள உரிமையினையும் பாத்தியத்தையும் இந்த பத்திரத்தின் மூலம் விட்டுக்கொடுத்து விட்டோம். இனி எங்களுக்கு எவ்வித பாத்தியமும் பின் தொடர்ச்சியும் இல்லை’’ என உள்ளதால் விடுதலை ஆவணமாகவே கருதி 7% முத்தி ரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். தனக்கும் மைனருக்கு கார்டியனாகவும் என ஆவண வாசகத்தில் குறிப்பிடப்பெற்று ஆவணத்தின் ஒவ்வொரு தாளிலும் தனக்கும் மைனருக் கும் என எழுதி கையொப்பம் செய்திருந்தும் ஆவண மேற்குறிப்பில் எழுதிக்கொடுப்பவ ரிடம் ஒரு கையொப்பம் மட்டும் பெறப்பட்டு மைனருக்கு கார்டியன் என்ற விபரம் இல்லாமல் பதிவு செய்யப்பட்டால் அவர் மைனருக்கு கார்டியனாக எழுதிக்கொடுத்த தாக கருதி அட்டவணையும் செய்யக்கூடாது என்பதையும் அதனடிப்படையில் சம்மத ஆவணமும் பதிவு செய்ய இயலாது என்பதையும் நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: மைனருக்கு கார்டியன் என்ற முறையில் தந்தை ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவாகி உள்ளது. மைனர் மேஜரானவுடன் தற்பொழுது சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கிறார். கிரைய ஆவணத்தில் ‘‘மைனர் மேஜரானவுடன் சம்மத ஆவணம் எழுதி தருவார்’’ என்ற வாசகம் இல்லையாதலால் உரிமை மாற்றம் என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. குறிப்புரை சரியா?

பதில்: மைனருக்கு கார்டியன் என்ற முறையில் தந்தை எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவண வாசகத்தில் ‘‘மைனர் மேஜரானவுடன் சம்மத ஆவணம் எழுதி தருவார்’’ என்ற வாசகம் இல்லாததை மட்டும் காரணமாக காட்டி குறிப்புரை செய்திருந்தால் தவறு. இந்த வாசகம் இல்லையென்றால் சம்மத ஆவணமாக முடிவு செய்யக்கூடாது என முத்திரைச் சட்டத்திலும் வேறு ஆணைகளிலும் இல்லை. எனவே தணிக்கை குறிப் புரைக்கு மறுத்து பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: ஒருவர் வங்கி மூலம் கடன் பெறும் போது வீட்டு உரிமையாளரிடம் உடன் படிக்கை எழுதிக்கொண்டுள்ளார். அவர் வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுத்த M.O.D ஆவணத்தில்

இந்த உடன்படிக்கை ஆவணம் List of documents ல் சேர்க்காமல் விடுபட்டுள்ளது. தற்போது இதனை சேர்த்து துணை ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட M.O.D ஆவணத்தில் எந்த சொத்து சம்மந்தப் பட்ட உரிமை ஆவணம் வைப்பு செய்து எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது என்ற விபரம் இல்லை. வீடு வாங்க கடன் பெற தமக்கு சொந்தமான வேறு சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவ ணத்தை வைப்பு செய்வதாக குறிப்பிட்டு எழுதி சொத்து விபரத்திலும் வீடு உள்ள சொத்து வைப்பு செய்யப்பெற்ற) மூல ஆவண விபரமும் தெரிவிக்கப்பட்டிருந்து தற் போது உடன்படிக்கை ஆவண விபரத்தை சேர்த்து எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் துணை ஆவணமாக எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன் 09.12.2017).

கேள்வி: A என்பவர் B க்கு பொது அதிகாரம் வழங்கி அதனடிப்படையில் B என்பவர் C -க்கு கிரையம் கொடுத்து பட்டாவும் C பெயரில் மாறிவிட்டது. தற்பொழுது இன்னும் B என்பவர் ரூ 3,00,000/ தர வேண்டும் என A என்பவர் தகராறு செய்கிறார். இப்போது C க்கு A என்பவர் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: சாதாரணமாக சம்மத ஆவணம் என எழுத முடியாது. விடுதலை ஆவணமோ(அ) பிழைதிருத்தல் ஆவணமோ எழுதவும் முடியாது. வேண்டுமானால் உரிமைமாற்றம் என தலைப்பிட்டு ஏற்கனவே முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவண விபரத்தையும் அதில் உள்ள கைமாறு தொகை, மதிப்பு விபரத்தையும் தெரிவித்து தற்போது பெறப்படும் கைமாறு தொகை மூன்று லட்சத்தையும் தற்போதைய மதிப்பையும் குறிப்பிட்டு எழுதலாம். முந் தைய ஆவணத்தில் கண்ட கைமாறு தொகையுடன் தற்போது பெறப்படும் கைமாறு தொகையின் கூடுதல் X என வைத்துக் கொள்வோம். தற்போதைய மதிப்பு Y என வைத் துக்கொள்வோம். இதில் எது அதிகமோ அந்த தொகைக்கு முந்தைய கிரையஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் உள்ள விகிதப்படியான முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணமும் வசூலிக்கப்படவேண்டும். முந்தைய கிரைய ஆவணத்திற்கு செலுத்தப்பட்ட முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை கழிக்க வழிவகை இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 30.12.2017).

கேள்வி: A என்கிற தந்தை 1983ல் 20 செண்டு நிலத்தை வாங்கியுள்ளார். அவருடைய மூன்று மகன்களில் ஒரு மகன் மட்டும் 2010ம் ஆண்டில் 2879 சதுரடி என தன் மனைவிக்கு தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். இப்பொழுது Aஎன்பவர் அந்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: முதலில் சொத்தை கிரையம் பெற்ற A என்பவர் உயிருடன் இருக்கும்போது அவ ருடைய மகன் வேறு எவருக்கு கிரையம் கொடுத்திருந்தாலும் A என்பவர் சம்மத ஆவ ணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் உரிமைமாற்றம் (அ) விடுதலையாகவே பாவிக்க வேண்டும். எனவே தான செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்ற மருமகளுக்கு இவர் எழுதிக் கொடுக்கும் சம்மத ஆவணத்தை உரிமை மாற்றம் (அ) இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலையாக கருத வேண்டும். உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்தால் (கைமாறு தொகை இல்லாத தால்) சொத்தின் மொத்த மதிப்புக்கு 5% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்தால் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். எனவே தணிக்கை குறிப்புரையினை தவிர்க்க சம்மத ஆவணம் என இல்லா மல் விடுதலை என்று எழுதினாலும் விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந் தால் கிரையமாகவே முடிவு செய்யவேண்டி வரும். எனவே தன் மகன் செட்டில்

மெண்டு எழுதியது செல்லாது என தெரிவித்து கிரையமாகவே எழுதி பதிவு செய்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 10.01.2018).

கேள்வி: பாக ஆவணத்தில் சகோதரிகளை விட்டுவிட்டு சகோதரர்கள் மட்டும் பாகம் பிரித்துக் கொண்டுள்ளனர். அதில் சகோதரிகளிடம் பதிவில்லா விடுதலை ஆவணம் மூலம் விடுதலை பெற்றுள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது பாக ஆவணத்திற்கு சகோதரிகள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: பாக ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுத இயலாது. ரூ 100/க்கு மேற்பட்ட மதிப்புடைய விடுதலை ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டால்தான் விடுதலை எழுதிப் பெற்றவருக்கு அந்த உரிமை வரும். விடுதலை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாததாலும் பாக ஆவணத்தில் சகோதரிகள் கையொப்பம் இடாததாலும் "சகோதரிகளிடம் பதிவு செய்யப்படாத விடுதலை எழுதிப்பெற்றதாக" பாக ஆவணவாசகத்தில் எழுதியதால் எந்த பயனும் ஏற்படாது. இந்த வாசகத்திற்காக முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய நிலையும் வராது. சொத்து பூர்வீக சொத்தாக இருக்குமானால் தற் போது சகோதரிகள் பாகம் பிரித்துக்கொண்ட சகோதரர்களுக்கு தனித்தனியாகவோ (அ) ஒரே ஆவணத்திலோ விடுதலை ஆவணமாக (மு.ச. கூறு 55A யின் கீழானது) எழுதிக் கொடுக்கலாம். ஒரே ஆவணத்தில் எழுதும்போது "முந்தைய பாக ஆவணத்தின்படி 1வது நபர் அடைந்த சொத்து விபரம், 2 வது நபர் அடைந்த சொத்து விபரம்" என்பது போன்று குறிப்பிட்டு எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.01.2018).

கேள்வி: 2012 ஆம் ஆண்டு தந்தை அவருடைய மூன்று மகன்கள் மற்றும் மூன்று மகள் களும் சேர்ந்து ஒரு பாகப்பத்திரம் எழுதி பதிவாகியுள்ளதில் தந்தைக்கு A ஷெடியூலாக ரொக்கமும், B ஷெடியூலாக சொத்து மூத்த மகனுக்கும், C ஷெடியூலாக சொத்து 2 வது மகனுக்கும், D ஷெடியூலாக சொத்து 3 வது மகனுக்கும், E ஷெடியூலாக ரொக்கமாக மற்ற மூன்று மகள்களுக்கும் ஒதுக்கீடுசெய்யப்பட்டுள்ளது. D ஷெடியூல் பாகமாய் ஒதுக் கப்பட்ட இளைய மகன் பாக ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்யவில்லை. பாக ஆவணத் தில் கையொப்பம் செய்யாத நபர் தற்போது சம்மதப்பட்டு கையொப்பம் செய்து தர சம்மதிக்கிறார். சம்மத ஆவணம் எழுதலாமா? அல்லது விடுதலை ஆவணம் எழுத வேண்டுமென்றால் ஒரே ஆவணத்தில் எழுதலாமா?

பதில்: இம்மாதிரி இதற்குமுன் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்குமா என்று தெரிய வில்லை. பாக ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுத இயலாது. எனவே பாக ஆவணத் தில் கையொப்பம் செய்யாத நபர் , பாக ஆவணத்தில் சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பெற்ற ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனி ஆவணமாகவும், இவருக்கு மற்ற அனைவரும் (சொத்து ஒதுக்கப்பெற்றவர்களும் ரொக்கம் அடைந்தவர்களும்) சேர்ந்து ஒரு விடுதலை ஆவண மாகவும் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். பாக ஆவணத்தில் சொத்து அடைந்தவர் களுக்கு பாக ஆவணத்தில் சேராத நபர்தான் ஒரே ஆவணத்தில் விடுதலை எழுதிக் கொடுத்த விபரங்கள் உள்ளன. (கோ.செல்வநாதன் 30.01.2018 & 26.09.2020).

கேள்வி: ஒருவருடைய முதல் மனைவி மற்றும் அவரது மகளால் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்திற்கு வாரிசு சான்றில் உள்ள 2 வது மனைவி சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்து கிரையம் கொடுத்தவர்கள் பெயரில் இருந்தாலும் (அ) அவர்களுக்கு பூர் வீக சொத்தாக இருந்தாலும் அந்த கிரைய ஆவணத்திற்கு 2 வது மனைவி சம்மத ஆவ ணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 31.01.2018).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி பேரில் கூட்டுப்பட்டா உள்ளது. இதில் அண்ணன் மட்டும் 2017ல் ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார் தற்போது அக்காள் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: அண்ணனுக்கும் தம்பிக்கும் கூட்டுப்பட்டாவாக இருந்ததில் அண்ணன் மட்டும் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தமைக்கு அக்காள் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணம் இ.மு.ச.கூறு55Aயின்கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.05.2018).

கேள்வி: குடும்ப நபர்கள் மூன்று பேர். இதில் இரண்டு நபர்கள் மனையாக 73 மனை களை கிரையம் செய்து விட்டனர். தற்போது வங்கியில் கடன் பெற அணுகியபோது மூன்றாவது நபரின் கையொப்பம் கேட்பதால் மூன்றாவது நபரிடம் 73 மனைகளுக்கும் ஒரே ஆவணத்தில் சம்மத ஆவணம் எழுதி வாங்கலாமா?

பதில்: ஒவ்வொரு கிரைய ஆவணத்திற்கும் தனித்தனியாகவே சம்மத ஆவணம் எழுத வேண்டும். ஏனெனில் ஒரு முன் ஆவணத்தைப்பொறுத்தமட்டில்தான் மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்க இயலும். ஓன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் வாங்கிய சொத்துக்களைப்பொறுத்து ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் சம்மதம் தெரிவித்தால் ஒருவர் கிரையம் வாங்கியது அல்லாமல் வேறு நபர்கள் வாங்கிய சொத்துக்களிலும் இவருக்கு உரிமை ஏற்படுவதால் உரிமை மாற்றம் எனக்கருதி ஒவ்வொரு நபரைப் பொறுத்தும் மீதி சொத்துக்களின் மொத்த மதிப்பின் பேரில் 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய சிக்கல் ஏற்படும். (கோ.செல்வநாதன். 25.10.2018).

கேள்வி: Modified lease document க்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: Modified lease என முத்திரைச்சட்டம் அட்டவணை I ல் கண்ட கூறுகளில் இடம்பெறவில்லை. மு.ச பிரிவு 4 ன் படி Sale, Mortgage, Settement ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே Ratification deed/ Supplemental deed எழுதலாம். குத்தகை ஆவணத்திற்கு இது பொருந்தாது. எனவே பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். குத்தகை தொகை, கெடு, முன்பணம், சொத்து விபரத்தில் (குத்தகைக்கான உரிமையில் பாதிப்பு ஏற்படுத்தக்கூடிய வகையில்) திருத்தம் , எழுதிக்கொடுப்பவர்/ எழுதிப்பெறுபவர் பெயர்களில் திருத்தம்/மாற்றம் முதலிய திருத்தங்கள் இருந்தால் புதிய குத்தகைக்கான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.11.2018).

கேள்வி: A என்பவர் கிரையம் பெற்ற சொத்தை B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்து விட்டார். பட்டா C என்பவர் பெயரில் உள்ளது. பட்டா மாற்றம் செய்ய C என்பவரிடம் சம்மத ஆவணம் எழுதி வாங்கி பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணப்படியோ, சுவாதீனப்படியோ உரிமை இல்லாத C என்பவர் பெயரில் பட்டா இருந்தால் சொத்தை கிரையம் பெற்ற B என்பவருக்கு C என்பவர் பட்டா பாத்திய விடுதலை ஆவணம் என எழுதி மு.ச கூறு 55C யின்படி7 % முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக் கட்டணம் விதித்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.12.2018).

கேள்வி: A என்ற நபருக்கு பூர்வீகமாயும் தனிப்பட்டா படியும் பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை மனைவிக்கு தானசெட்டில்மெண்டு செய்து பதிவு செய்து கொடுத்துள்ளார்.

இவருக்கு நான்கு மக்கள். இச்சொத்தினப் பொறுத்து மேற்படி நான்கு மக்களும் மேற்படி தானசெட்டில்மெண்டுஆவணத்திற்கு சம்மதப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு சம்மதப்பத்திரம் பதிவு செய்ய இயலாது. மு.ச பிரிவு 4ல் கிரையம், செட்டில்மெண்டு, அடமானம் என குறிப்பிட்டிருந்தாலும் இவ் வகை ஆவணங்களில் (சொத்தின் உரிமையினை பாதிக்காத வகையில்) சொல்ல விடு பட்டதை துணை ஆவணமாக (Ratification deed) எழுதி பதிவு செய்யலாம். கிரைய ஆவ ணத்தைப்பொறுத்து எழுதிக்கொடுத்தவர் அல்லாத வேறு நபர்கள் சம்மத ஆவணமாக எழுதிக்கொடுக்கலாம். அடமான ஆவணத்தைப்பொறுத்து வேறு நபர்கள் எழுதிக்கொடுக் கும் சம்மத ஆவணத்தை புதிய அடமானமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். செட்டில் மெண்டு ஆவணத்தைப்பொறுத்து வேறு நபர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணத்தை உரிமை மாற்றம் (Conveyance) (அ) விடுதலையாகவே முடிவு செய்யவேண்டும். உரிமை மாற்றம் என்றால் சம்மத ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இல்லாமலிருந்தால் 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். விடுதலை என்றால் மு.ச கூறு 55A யின்படி1% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். எனவே சம்மத ஆவணம் என இல்லாமல் விடுதலையாக எழுதுவதே நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 27.12.2018).

கேள்வி: அதிகார ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணம், D.O.T ஆவணத்தைப்பொறுத்து சொத்து விபரத்தில் திருத்தம், சேர்த்தல்(அ)நீக்கம் செய்தல், எழுதிக்கொடுப்பவர்களின் பெயர்கள் சேர்த்தல் போன்றவை தொடர்பாக புதிய ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.07.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு ஏற்பாடு ஆவணத்திற்கு அதிகபட்ச முத்தி ரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. ஆவணத்தில் வீடுஎன எழுதப்பட்டு உள்ள போதிலும் வீட்டின் அளவுகள் குறிப்பிட விடுபட்டுள்ளது. இதனை துணை ஆவண மாக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: வீட்டின் அளவுகள் மட்டும் அசல் ஆவணத்தில் இல்லாததால் துணை ஆவண மாக எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.11.2019).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் சாட்சி கையொப்பம் இட்டவர் சம்மதப்பத்திரம் எழுதி பதிவு செய்துள்ளார். ஆவணத்தில் உறவு முறை இல்லை. பணம் எதுவும் பெற்றுக் கொள்ளவில்லை. இதனை எவ்வாறு எடுத்துக்கொள்வது?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் சம்மத சாட்சி என இல்லாமல் சாதாரண சாட்சியாக கையொப்பம் இட்டவர் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்களுக்கும் இவருக்கும் உறவுமுறை குறிப்பிடவேண்டிய அவசியம் இல்லை. இன்னாரால் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பதாக இருத்தல் வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.12.2019).

கேள்வி: ஆவணத்தில் சாட்சி கையொப்பம் செய்தவர் மேற்படி ஆவணம் பதிவு செய்ததை உறுதி செய்ய உறுதிமொழி ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். சம்மத ஆவ ணம் எழுதிக் கொடுக்க அவருக்கு உரிமை இல்லையே. இது சரியா?

பதில்: ஆவணத்தில் சாட்சியாக எவர் வேண்டுமானாலும் கையொப்பம் செய்யலாம். ஆவணத்தில் சாட்சியாக கையொப்பம்இட்டு பதிவுசெய்யப்பட்டது குறித்து உறுதிமொழி ஆவணம் அவசியமில்லை. ஏற்கனவே ஒரு சொத்தை கிரையம் பெற்றவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் நபருக்கும் கிரையம் கொடுத்தவர்களுக்கும் இடையில் உறவுமுறை இருக்க வேண்டுமென்ற கட்டாயமும் இல்லை. சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவர் பெயரில் அந்த சொத்து முன் ஆவணப்படி பாத்தியப்பட்டதாய் இருத்தல் கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 13.12.2019).

கேள்வி: மகன் பெயருக்கு தாய் கார்டியனாக நியமித்து ஆவணம் பதிவுசெய்யப்பட்டுள் ளது. தாய் தன்னிச்சையாக A என்பவருக்கு பொது அதிகாரம் அளித்து அதனடிப்படை யில் A என்பவர் B என்பவருக்கு நிலத்தை விற்பனை செய்து அவரிடமிருந்து C என்பவர் கிரையம் பெற்றுள்ளார். தற்பொழுது மேஜர் ஆன மகன் C என்பவருக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க உள்ளார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தாயார் தன் மைனர் மகன்(களு)க்கு கார்டியன் என்ற முறையில் A என்பவருக்கு பொது அதிகாரம் அளித்து A என்பவரும் மேற்படி தாயார் மற்றும் மைனர் மகனுக்கு (மகன்களுக்கு) முகவர் என்ற முறையில் B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் தற்பொழுது மைனர் மகன்(கள்) மேஜரான நிலையில் B என்பவர் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். மேற் கண்ட வாறு மைனருக்கு கார்டியன் என இல்லாமல் தாயார் அதிகாரம் கொடுத்து A என்பவரும் முகவர் என்ற முறையில் B க்கு கிரையம் கொடுத்திருந்தால் மைனர்களாக இருந்தவர் கள் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை கிரையம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.12.2019).

கேள்வி: பூர்வீக சொத்து. A தன் இரு சகோதரிகளான B,C யை விட்டுவிட்டு D க்கு கிரையம் கொடுத்து விட்டார். B,C இருவரும் அந்த ஆவணத்தில் சாட்சிகளாக கையெழுத்து செய்துள்ளனர். தற்போது அந்த சொத்தை வேறு நபருக்கு விற்கப்படும் போது அவர் B,C இருவரும் மேற்கண்ட கிரைய ஆவணத்தில் கையெழுத்திடாமல் சாட்சியாக கையெழுத்திட்டது ஏற்க முடியாது என்றும் தற்போது தான் கிரையம் பெறும் ஆவணத்தில் B,C கையெழுத்திட்டு தர கோருகிறார். சார்பதிவாளரோ முந்தைய கிரைய ஆவணம் குறித்து சம்மத ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர் கிரைய ஆவணம் எழுத சொல்கிறார். இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: 1. அவசரமாக வெளியூர் செல்லவேண்டி இருந்ததால் சாட்சிகளாக கையொப் பம் செய்தோம் என்று தெரிவிப்பது ஏற்கக்கூடியதல்ல. 2. D கிரையம் கொடுக்கும்போது B,C சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்தால் கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை, கூடுதல் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டிய நிலை எழாது. B,C சேர்ந்து கையெழுத்து செய்வதற்கான காரணங் கள் ஏதும் தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. முந்தைய ஆவணத்தில் சாட்சிகளாக கையொப்பமிட்டவர்கள் தற்போதைய ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்வது பற்றி பதிவு அலுவலர் கேள்வி கேட்க அவசியமோ அதிகாரமோ ஏதுமில்லை. 3. B,C யின் சகோதரன் D க்கு எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்திற்கு சம்மதம் தெரிவித்து B,C ஆகியோர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தில் “இன்ன தேதியில் தங்களுக்கு இன்னார் எழுதிக் கொடுத்த கிரைய ஆவணம் இந்த பதிவுஅலுவலகத்தில் இன்ன நெம்பராக பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது. அந்த ஆவணத்திற்கு நாங்கள் இதன் மூலம் சம்மதம் தெரிவிக்கிறோம். இந்த சம்மத ஆவணத்திற்காக நாங்கள் தங்களிடமிருந்து யாதொரு கைமாறு தொகை யும் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை” என சுருக்கமாக ஆவண வாசகம் இருந்தால் போதும். இதில் எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கு சொத்தில் 2/3 பங்கு உரிமை பற்றி ஏதும் தெரிவிக்காத

நிலையில் இதற்காக முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கும் நிலை எழாது. ஒரு சொத்துக்கு இருமுறை வரிவிதிப்பு கூடாது என்றாலும் ஒவ்வொரு ஆவணத்திற்கும் ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையிலேயே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்படும். (கோ.செல்வநாதன். 12.01.2020).

கேள்வி: X என்ற ஒரு நபருக்கு 10 நபர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம். இதில்10வது நபர் மைனர். இவரது தந்தை தனக்கும் மைனருக்கும் சேர்ந்து கையெழுத்து செய்துள்ளார். அந்த கிரைய ஆவணத்தில் மைனர் மேஜர் ஆனவுடன் சம்மதபத்திரம் எழுதி தருவதாக வாசகம் ஏதுமில்லை. தற்பொழுது மேற்படி X என்ற நபரும் மைனராக இருந்து மேஜரான நபரும் சேர்ந்து வேறு ஒரு நபருக்கு கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தில் எனது தந்தை விற்பனை செய்யும்போது நான் மைனராக இருந்தேன் . இப்பொழுது மேஜராகி விட்டேன். ஏற்கனவே எனது தந்தை விற்பனை பத்திரத்திற்கு இந்த பத்திரத்தில் சம்மதமும் விற்பனைக்கு சேர்ந்து விட்டது என்ற வாசகமும் உள்ளது. இதை இரு தன்மையாக கருதலாமா?

பதில்: X என்ற நபருக்கு தான் சம்மதப்பத்திரம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். கிரைய ஆவணத்தில் மைனராக இருந்தவர் கையொப்பமிட்டால் கிரையம் மற்றும் விடுதலை (7%) என இரு வேறு தன்மைகளுக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.02.2020).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்தில் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட விடுபட்டுள்ளது. இதை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: அசல் கிரைய ஆவணத்தில் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட விடுபட்டதை துணை ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 19.03.2020).

கேள்வி: பொது அதிகாரம் பெற்ற முகவர் A என்பவருக்கு விற்பனை செய்து விட்டார். தற்போது பொது அதிகாரம் வழங்கிய நபர் மேற்படி A என்பவருக்கு என்னுடைய முகவர் வசம் தங்களால் கொடுக்கப்பட்ட முழு கிரையத்தொகையும் எனக்கு சேர்ந்து விட்டது என்பதால் இந்த சம்மத ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுக்கிறேன் என சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை, ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க உள்ளார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: முகவர் கிரையம் எழுதிக்கொடுத்திருந்தாலும் முதல்வரின் பெயரும் எழுதிக் கொடுத்தவராகவே ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பெற்று அட்டவணையிலும் முதல்வர் மற்றும் முகவர் பெயர்கள் எழுதிக்கொடுத்த நபர்களாகவே இடம்பெற்றிருக்கும். எனவே முதல்வர் சம்மதஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் உரிமைமாற்று ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்படும். கிரைய தொகையும் எனக்கு சேர்ந்து விட்டது என்ற வாசகம் உள்ளதால் கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (இவ்வழக்கில் ஒரு சொத்துக்கு இரு கிரைய முத்திரைத்தீர்வையா என்ற வாதம் எடுபடாது). வேண்டுமானால் முகவரிடமிருந்து கிரைய தொகை பெற்றுக்கொண்டமைக்கான வரவு ரசீது என முதல்வர் முகவருக்கு எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். இந்த ரசீது ஆவணத்திற்கு தொகை யின் மீது 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். முகவராகிய தாங்கள் கீழ்க்கண்ட சொத்தை இன்னாருக்கு கிரையம் கொடுத்து இந்த அலுவலகத்தில் இன்ன நம்பராக பதிவு செய்யப்பட்டபடி மேற்படி ஆவணத்தில் கண்ட கிரையத்தொகை ரூ …. ரூபாய் ………மட்டும் பெற்றுக்கொண்டதற்கு இதுவே ரசீது என எழுதி பதிவு செய்ய லாம். பதிவு அலுவலர் அந்த கிரைய ஆவணத்தில் உள்ள கைமாற்றுத்தொகை (ரசீது ஆவ

ணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட தொகை)யுடன் ஒப்பிட்டுப்பார்த்துக் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வ நாதன். 15.04.2020 & 10.09.2020).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக் கும்போது எழுதிக்கொடுப்பவர்கள் மட்டுமே கையொப்பம் செய்ய வேண்டும் எனவும் எழுதி வாங்குபவவர்கள் கையொப்பம் செய்யக்கூடாது எனவும் சம்பந்தமே இல்லாத நபர் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் 7% முத்திரைத்தீர்வை இட வேண்டும் எனவும் சார்பதிவாளர் சொல்வது சரியா?

பதில்: 1. உயில் ஆவணத்தைத் தவிர எந்த ஆவணத்திற்கும் எழுதி வாங்குபவரின் கையெழுத்து பெறுவதால் மட்டும் ஆவணத்தின் தன்மை, விதிக்கப்பட வேண்டிய முத்தி ரைத்தீர்வையில் மாற்றம் ஏற்படாது. ஆவண வாசகங்களை முழுமையாகப் படித்துப பார்த்தே தன்மை குறித்து முடிவு செய்ய வேண்டும்.
2. யார் வேண்டுமானாலும் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவருக்கும் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கும் உறவுமுறை இருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. இவ்வளவு காலத்திற்குள்தான் எழுத வேண்டும் என சட்டத்தில் இடமில்லை என Sanjiva Row's commentary on Stamp Act (Fifth Edition) Page 125 ல் உள்ளது. சொத்தில் தமக்கும் பாத்தி யம் இருப்பதாக தெரிவித்து (அ) நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து அதன் பேரில் (அ) எங்களுக்குரிய பங்குத்தொகை தங்களிடமிருந்து பெற்றுக்கொண்டதாக (அ) சொத்தின் சுவாதீனத்தை ஒப்படை செய்வது போன்ற வாசகங்கள் இருந்தால்தான் ஆவணத்தின் தன்மை மாறும். (கோ.செல்வநாதன். 10.09.2020 & 18.09.2020).).

கேள்வி: பின்னாளில் சம்மத ஆவணம் பெற்று தருகிறேன் என்ற வாசகம் முன் ஆவ ணத்தில் இல்லாத நிலையில் சம்மந்தமே இல்லாதவர் எழுதிக்கொடுக்கும் சம்மத ஆவ ணத்தை பினாமி விடுதலையாக கருதலாமா?

பதில்: முன் கிரைய ஆவணத்தில் இன்னாரிடமிருந்து சம்மத ஆவணம் எழுதப்பெற்று பதிவு செய்து கொடுப்பதாக கண்டிப்பாக வாசகம் இருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. இன்ன தேதியில் தங்களுக்கு ரூ……. இவ்வளவு மதிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம் இந்த அலுவலகத்தில் இன்ன நம்பராக பதிவாகியுள்ளது. அந்த ஆவணத்திற்கு நான் இதன் மூலம் சம்மதம் தெரிவிக்கிறேன். இதற்காக நான் தங்களிடமிருந்து ஏதும் பெற்றுக்கொள்ளவில்லை என்பதாக வாசகம் இருந்தால் சம்மத ஆவணமே. சம்மத ஆவ ணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் மைனராக இல்லாத நிலையில் கிரையம் பெறப்பட்டிருக்கக் கூடாது. அல்லது மைனர் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்டு கார்டியனால் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் மைனராகவே இருந்திருக்கவேண்டும். மேஜரான நிலையில் கார்டியனால் கிரையம் செய்திருந்தால் சம்மத ஆவணமாக வராது. உரிமை மாற்று ஆவணமாக பாவிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 20.09.2020).

கேள்வி: A என்ற தன் கணவர் கிரையம் பெற்ற சொத்தினை A கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பதாக வாசகம் எழுதிய கிரைய ஆவணத்தில் A கையெழுத்திடாமல் Aயின் மனைவி B என்பவர் ஆவணத்தின் அனைத்து தாட்களிலும் கையெழுத்து செய்து C என்பவருக்கு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அதனை சார்பதிவாளரும் கவனிக்கா மல் பதிவு செய்யப்பட்டுவிட்டது. தற்போது தன் மனைவி தவறுதலாக தனக்கு பதிலாக அவர் கையெழுத்து செய்து தவறாக பதிவு செய்து கொடுத்த விபரம் அனைத்தையும் தெரிவித்து கிரைய ஆவணத்தை தான் ஒப்புக்கொள்வதாக A என்பவர் C க்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: சொத்தின் உரிமையாளர் கையெழுத்திட்டு கிரையம் கொடுக்காத காரணத்தால் சம்மதப்பத்திரம் என்று எழுதி தரும் ஆவணம் மூலமே சொத்தின் உரிமை கிரையம் பெற்றவருக்கு ஏற்படுகிறது. எனவே முழு முத்திரைத்தீர்வையும் முழு பதிவுக்கட்டண மும் செலுத்தியே ஆக வேண்டும். இதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 30.09.2020).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு M.O.D ஆவணத்தில் List of documents item 14 க்குப் பதில் Item 13 மட்டும் எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்பொழுது வங்கியில் மேற்படி விடு பட்டுப்போன இனம் 14 ஐ சேர்த்து ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுக்க சொல்கிறார்கள். ஆனால் சார்பதிவாளர் துணை ஆவணம் பதிவு செய்ய மறுக்கிறார். வேறு ஏதேனும் வழி உள்ளதா?

பதில்: இனம் 14 க்குரிய ஆவண எண்ணில் கண்ட சொத்தையும் சேர்த்து M.O.D ஆவ ணத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் List of documents deposited என்பதில் இனம் 14 ல் ஆவண எண் மட்டும் சேர்த்து மு.ச பிரிவு 4ன்படி (Sale, Mortgage, Settlement) ஆவணங் களுக்கு துணை ஆவணமாகவே பதிவு செய்யலாம். M.O.D யும் Mortgage ஆவணமே. இனம்14 ல்கண்ட ஆவணமாக தெரிவிக்கப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஏற் கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட M.O.D ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்படவில்லை எனில் பிழை திருத்தல் ஆவணம் என்று எழுதி முழு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக் கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 11.04.2021).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தில் மின்மோட்டார் இணைப்பு விடுபட்டு விட்டது. தற்போது அதனை இணைக்க என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: மின்மோட்டார் மதிப்பு ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்டிருந்தும் மின்மோட்டார் இணைப்பு எண் மட்டும் குறிக்க விடுபட்டிருந்தால் துணை ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்யலாம். மின்மோட்டார் மதிப்பு சேர்க்கப்படாமல், கிணறு (அ) குழாய் கிணறு மட்டும் குறிப்பிட்டு இருந்தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே மு.ச.பிரிவு 47B க்குட்பட்ட வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையும் வித்தியாச பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண் டிய பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.04.2021).

கேள்வி: தந்தை தன் பூர்வீக சொத்தை தன் நான்கு மக்களில் ஒரு மகனுக்கு மட்டும் உயில் எழுதி வைத்துவிட்டு இறந்தபின் அந்த மகன் உயில் படியான சொத்தை வங்கி யில் M.O.D மூலம் கடன் பெறுகிறார். தற்போது தந்தையின் வாரிசு சான்றுப்படி மற்ற சகோதர சகோதரிகளிடம் வங்கி கேட்டுக்கொண்டதற்கிணங்க சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கின்றனர். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தந்தைக்கே பூர்வீக சொத்தாக இருந்து அச்சொத்தைப்பொறுத்து வாரிசுதாரர்களில் ஓரிருவரை விட்டுவிட்டு ஒருவருக்கு (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்களுக்கு உயில் எழுதி னால் செல்லாது என்ற அடிப்படையில் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நபர் அல்லாத இதர நபர்களிடம் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என தெரிவித்திருப்பார்கள். மு.ச பிரிவு 4 ன்படி Sale, Mortgage & Settlement ஆவணங்களின் நடவடிக்கையினை பூர்த்தி செய்ய (to complete the transaction) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களை எழுதிக் கொடுக்கலாம் என்றிருந்தாலும் சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர்களைப்பொறுத்து இப்பொழுதுதான் mortgage right ஏற்படுகிறது என்பதால் முந்தைய ஆவணத்தில் கண்ட

கடன்தொகை முழுமைக்கும் உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2021).

கேள்வி: 2015 ம் ஆண்டில் தந்தையால் கிரையம் கொடுக்கப்பட்டது. அப்பொழுது அவரது இரு மகன்களும் வெளிநாட்டில் இருந்தனர். தற்போது அவரது இரு மகன்களால் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்படுகிறது. கிரையம் வாங்கியவர் இறந்துவிட்டார். கிரையம் வாங்கியவரின் வாரிசுகளுக்கு சம்மதம் எழுதிக்கொடுத்தால் அது சம்மத ஆவணமா அல்லது உரிமைமாற்று ஆவணமா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 4 ன்படி ஒரு கிரைய ஆவணத்தின் நடவடிக்கையினை பூர்த்தி செய்ய ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்களை எழுதலாம் என்றிருந்தாலும் கிரையம் பெற்றவர் இறந்துவிட்ட பின்னர் அவருடைய வாரிசுகளுக்கு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தாக எந்த ஒரு ஆணையும் இல்லை. எனவே இது இ.மு.ச. கூறு 55A யின் கீழான விடு தலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.07.2021).

Nature- Conveyance (உரிமை மாற்றம்)

கேள்வி: அடமானக்கடனை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்து கொள்ள வேண்டும் என்று இருந்தால் அடமான தொகைக்கும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை விபரத்தில் ‘‘அடமான கடன் தொகை யினை தாங்களே பைசல் செய்வதாக ஒப்புக்கொண்ட தொகை ரூ…. தற்போது (அ) ஏற் கனவே பெற்றுக் கொண்ட ரூ…. ஆக ரூபாய்…’’ என இருந்தால் மொத்த தொகையினை விட சொத்தின் மதிப்பு அதிகமாய் இருந்தால் அத்தொகைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதுமானது. மேற்கண்டவாறு இல்லாமல் அடமானக் கடனை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்துக்கொள்ள வேண்டும் என்று மட்டும் இருந்து கைமாறுதொகையில்கடன்தொகை சேர்க்கப்படாமலிருந்தால் கைமாறு தொகை + கடன் தொகை இவற்றின் கூடுதல் சொத்தின் மதிப்பை விட அதிகமாக இருந்தால் அத்தொகைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 19.01.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை ஆவண சொத்து குறித்து நீதிமன்ற பற்றுகை உள்ள நிலையில் கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என்றால் அவ்வாறு ரத்து செய்த பின் கிரைய உடன்படிக்கை செய்து கொண்டவருக்கே கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரையஉடன்படிக்கை பதிவு செய்தபின் அந்த சொத்து குறித்து நீதிமன்ற பற்றுகை ஆணை பெறப்பட்டு கோர்வை செய்யப்பெற்று அட்டவணையிடப்பட்டுள்ளது என்ப தாலும் கிரைய உடன்படிக்கையினை ரத்து செய்வதால் சொத்தின் உரிமையாளரிட மிருந்து சொத்து உரிமையில் மாற்றம் ஏற்படாது என்பதால் கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து

ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் இதன்பின் சொத்துக்குரியவர் நீதிமன்ற பற்றுகை விலக்கிக்கொள்ளப்படும் வரை எந்த ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும். நீதிமன்ற பற்றுகை விலக்கிக் கொள்ளப்பட்ட பின்னர் சொத்துரிமையாளர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பாரானல் முந்தைய கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்டுள்ள உத்தேச கிரையத்தொகை (intended sale amount)க்கு குறையாமல் உள்ளதா என்பதை சரிபார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 25.01.2016).

கேள்வி: 2.56 ஏக்கர் சொத்தை கிரையம் கொடுக்க கிரைய உடன்படிக்கை எழுதப்பட்டுள் ளது. தற்பொழுது 2.56 எக்கரில் 1.00 ஏக்கர் மட்டும் அதே நபர்களுக்கிடையில் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளப்படுகிறது. மீதி1.56 ஏக்கர் சொத்தைப்பொறுத்து கிரைய உடன் படிக்கை நடைமுறையில் இருப்பதாகக்கொள்ள முடியுமா?

பதில்: 2.56 ஏக்கர் சொத்தை கிரையம் கொடுக்க கிரைய உடன்படிக்கை செய்ததில் தற் பொழுது 1.00 ஏக்கர் மட்டும் கிரையம் செய்யும்போது கிரைய உடன்படிக்கையில் தெரி விக்கப்பட்ட உத்தேச கிரையத்தொகையில் 1.00 ஏக்கருக்குரிய விகிதாச்சார மதிப்பு (அ) வழிகாட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அந்த மதிப்புக்கு குறையாமல் உள்ளதா என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்டுள்ள கெடு முடிவதற்குள் மீதி சொத்தை கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். அவ்வாறு வரும்போதும் உத்தேச கிரையத்தொகையில் விகிதாச்சார மதிப்பு(அ) வழி காட்டி மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அதனை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 17.03.2016).

கேள்வி: மைனர் பெயரில் கிரையமாக பெறப்பட்ட சொத்தை விற்பனை செய்ய நீதி மன்ற ஆணை தேவையா என்பதற்கு ப.து.த ஆணை உள்ளதா?

பதில்: மைனர் பெயரில் கிரையமாகவோ (அ) பாகம் மூலமோ (அ) செட்டில்மெண்டு/ பரிவர்த்தனை மூலமாகவோ பெறப்பட்ட சொத்தை ஒருவருக்கு அதே கார்டியன் கிரை யம் கொடுத்தால் அவ்வாவணத்தை பதிவு செய்ய நீதிமன்ற அனுமதி ஆணை பெற வேண்டுமென்று பதிவுத்துறையில் இதுவரை ஆணை ஏதும் இல்லை. அவ்வாறு கிரை யம் பெற்றவருக்கு மைனராக இருந்தவர் மேஜரானபின் சம்மத ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்காத நிலையில் மைனராக இருந்தவர் மேஜரான நாளிலிருந்து 3 ஆண்டுகளுக் குள் (அல்லது) இவருக்கு உரிமையான சொத்தை கிரையம் செய்த விபரம் தெரிந்த நாளி லிருந்து 3 ஆண்டுகளுக்குள் அவர் வழக்கு தொடரலாம். இந்நிலையினை தவிர்க்க கிரை யம் பெறுபவரிடமிருந்து பெறப்படும் தொகையில் ஒரு பகுதியினை மைனர் பெயரில் வைப்பு செய்து நீதிமன்ற அனுமதி ஆணை பெற்று கார்டியன் கிரையம் கொடுக்கலாம். இவ்வாறான அனுமதி ஆணை இல்லையென தெரிவித்து ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என தெரிவிக்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 28.04.2016 & 05.07.2021).

கேள்வி: ஒருவர் ரூ 30 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தை கிரையம் வாங்கியுள்ளார். கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய ரூ 30 லட்சத்திற்குண்டான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டண செலவுக்கு பணம் குறைவதால் கைவசம் உள்ளதற்கேற்ப முத்திரைத்தாளில் ஆவணம் எழுதி ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து சில நாட்கள் கழித்து குறைவு முத்தி ரைத்தீர்வையினை செலுத்தி ஆவணத்தை பதிவு செய்து பெற்றுச்செல்ல வழிவகை உள்ளதா?

பதில்:முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்திற்குண்டானதொகை குறையும்நிலையில் சொத்தின் மதிப்பை குறைத்து குறிப்பிட்டு (கைமாறு தொகைக்கு குறைவின்றி) எழுதி ஆவணத்தை பதிவு செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பலாம். கைமாறு தொகைக்கும் வழிகாட்டிப்படியான மதிப்புக்கும் அதிகவித்தியாசம் இல்லையெனில் வழிகாட்டி மதிப்பை (ரூ 30 லட்சம்) குறிப்பிட்டு எழுதி ஆவணத்தில் எழுதிக் கொடுப்பவரின் கையொப்பம் பெற்று வைத்துக்கொண்டு தேவையான பணத்தை தயார் செய்தபின் ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொள்ளலாம். அச்சமயம் எழுதிக்கொடுப்பவர் வர மறுத்தால் கட்டாயப்பதிவு நடைமுறையினை பின்பற்றலாம். அதுவும் சாத்தியம் இல்லையெனில் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தாலும் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கையொப்பத்தை ஆவண மேற்குறிப்பில் பெறாமல் , தாக்கலுக்கான கையெழுத்து , எழுதிப்பெற்ற தாக ஒப்புக்கொண்டவர் , சாட்சிகள் கையொப்பம் ஆகியவற்றை மட்டும் பெற்று ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து முடக்கம் செய்யப்பட வேண்டும். குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலித்து சான்றிட்டு ஆவணம் பெறப்பட்ட பின்னர்தான் ஆவண மேற்குறிப்பில் எழுதிக் கொடுத்தவரின் கையொப்பம் பெற இயலும் என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.05.2016).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தில் 2 ஆண்டுகளுக்குப்பின் எழுதிக்கொடுத்தவராகிய என்னிடமே திரும்ப எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும் என்ற நிபந்தனை விதித்து ஆவணம் எழுதலாமா? இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:கிரைய ஆவணத்திலேயே மறு கிரையம் பெற உன்படிக்கை வாசகம் இருக்கலாம். இதற்காக உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை ரூ20/சேர்க்கப்பட வேண்டும். கிரைய சொத்தின் மதிப்புக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதும். (கோ. செல்வநாதன். 12.07.2016).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்படாததால் நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கு 2006ல் ஏற்பட்ட கிரைய உடன் படிக்கை ஆவணத்தில் கண்ட உத்தேச கிரையத்தொகையினையே மதிப்பாக எடுத்துக் கொள்ளலாமா? அல்லது தற்கால வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்ற வேண்டுமா?

பதில்: கிரைய உடன்படிக்கைப்படி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க மறுத்ததால் Specific Performance Act படி நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் தேதியில் உள்ள மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ளவேண்டும் என உச்ச நீதிமன்றம் ஆணை . ப.து.த எண் 62320/சி 2/2007 நாள் 7.1.2008 ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 13.08.2016).

கேள்வி: ஐந்து நபர்கள் சேர்ந்து கிரையம் பெற்ற ஆவண வாசகத்தில் 1,2 நபர்கள் கிரையத்தொகையில் பாதியையும் 3,4,5 நபர்கள் கிரையத்தொகையில் பாதியையும் கொடுத்துள்ளதாக இருந்த போதிலும் சொத்தை எந்த விகிதாச்சார அடிப்படையில் அடைய வேண்டும் என குறிப்பிடப்படவில்லை. இவர்களில் மேற்படி 1,2 நபர்கள் தமக்குரிய சொத்தை கிரையம் செய்யும்போது மொத்த சொத்தில் பாதி பாகம் எனக்கொள்ள வேண்டுமா? அல்லது 2/5 பாகம் எனக்கொள்ள வேண்டுமா?

பதில்: கிரையத்தொகை கொடுத்த விகிதாச்சாரத்தில் சொத்தை அடைய வேண்டும் என கிரைய ஆவண வாசகத்தில் இல்லாததால் அனைவருக்கும் சம உரிமை உண்டு. தேவையெனில் இந்த ஐந்து நபர்களும் பாகம் (அ) விடுதலை எழுதிக்கொள்ளலாம். பாக ஆவணத்தில் ஏற்றத்தாழ்வுகள் இருக்கலாம். விடுதலை என்றால் ஒவ்வொருவருக்கும் 20% வீதம் உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: மனநிலை சரியில்லாத (மணமாகாத) ஒரு பெண்ணுக்கு அவருடைய சகோ தரன் கியூரேட்டர் கார்டியனாக இருந்து கிரையம் பெறும் ஆவணத்தில் அந்த பெண்ணின் ஆயுளுக்குப்பின் மேற்படி கார்டியனாக உள்ள சகோதரனே அடையும்படி ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தைப்பொறுத்து ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு எழுதிக் கொடுப்பதாய் இருந்தால் கூட்டாக (அ) பொதுவாக (அ) சமமாக அடைந்துக் கொள்ள வேண்டியது என்றே எழுதிக்கொடுப்பவரால் தெரிவிக்க இயலும். மைனர் பெயருக்கு கிரையம் கொடுக்கும் நிலையில் மைனர் மேஜராகும் வரை சொத்தை கார்டியன் பாது காத்து வந்து மைனர் மேஜரானவுடன் சொத்தை அவர் வசம் ஒப்புக்கொடுத்து விட வேண்டியது என்று மட்டுமே எழுதிக் கொடுப்பவரால் தெரிவிக்க இயலும். இந்நிபந்தனை களை மீறிய எந்த நிபந்தனையும் சட்டத்தின் பார்வையில் செல்லாது. ஏனெனில் தற் போது புத்தி சுவாதீனம் இல்லாதவராக இருக்கும் ஒருவர் எதிர்காலத்தில் குணமடைய வும் கூடும். அவ்வாறில்லா விடினும் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15 ன்படி உயில் எழுதாமல் இறந்துபோன இந்து பெண் ஒருவரின் சொத்துக்களை கீழ்க்கண்டவாறு வாரிசுதாரர்கள் அடைவார்கள் . (a). முதலாவதாக மகன்களும் மகள்களும் காலஞ் சென்ற மகனின் மக்கள் மற்றும் கணவர்.(b).இரண்டாவதாக கணவருடைய வாரிசுதாரர் கள். (c).மூன்றாவதாக தாய் மற்றும் தந்தை. (d). நான்காவதாக தந்தையின் வாரிசுதாரர் கள். (e). கடைசியாக தாயின் வாரிசுதாரர்கள். இவர்கள் எவருமில்லையெனில் அந்த சொத்து அரசாங்கத்தையே சேரும். ஒரு பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்து அவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் அவருடைய தனிப்பட்ட சொத்தாகும்.(இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 14(1). எனவே ஒரு மைனருக்கு (அ) புத்தி சுவாதீனமற்றவருக்கு Natural guardian ஆக தந்தை, தாய், தாய்மாமன், திருமணமானவராய் இருந்தால் கணவர், மனைவி ஆகியோரே இருக்க முடியும். (கோ. செல்வநாதன் . 14.09.2016).

கேள்வி: கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் பின்னர் பதிவு செய்யப்படும் கிரைய ஆவணத்தின் வாசகத்தில் கிரைய ஒப்பந்தத்தின்படி முன்பணம் ரூ20 லட்சம் பெற்றுக்கொண்டதாக தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. தற்போதைய கிரைய ஆவணத்தின் மதிப்பு ரூ 50 லட்சம். இவ்வாவணத் திற்கு பதிவுக்கட்டணம் ரூ 50,000/ + ரூ 20,000/ = ரூ 70,000/ வசூலிக்க வேண்டுமென தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்படுவது சரியா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் என்பது Taxable Act. பதிவுச்சட்டம் என்பது Servie oriented Act என்பதை முதலில் நினைவில் கொள்ள வேண்டும். கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண் டிய (அ) விருப்பப்படி பதிவு செய்ய வேண்டிய ஆவணம் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்பட வேண்டும் என முத்திரைச்சட்டம் தெரிவிக்கிறது. அதனால்தான் பதிவு செய் யப்படாமலிருந்தாலும் (பல ஆண்டுகளுக்கு முன்னதாய் இருந்தாலும்) உரிய முத்திரைத் தீர்வை இல்லாத ஆவணங்களை நீதிமன்றம் முடக்கம் செய்து R.D.O மூலம் சான்றிட்ட பின்னரே வழக்கிற்கு ஆதாரமாக எடுத்துக்கொள்ளப்படுகிறது. மேலும் சிலவகை ஆவணங்களில் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணங்கள் விபரம் தெரிவிக்கும்போது சொத்தில் Charge கூடுதல் ஆவதால் (உதாரணமாக D.O.T) பதிவாகாத ஆவணத்திற்குரிய முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கும் நிலை எழுகிறது. ஆனால் பதிவுக் கட்டணம் என்பது ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது (அ) ஏற்கனவே பதிவு செய் யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு ஏற்பட்ட குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுவதாகும். கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது கைமாறு தொகை (அ) சந்தை மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகையின்மீதே முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டண மும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். பதிவாகாத உடன்படிக்கையில் கண்ட முன்பணத்

தொகைக்கு குறிப்புரை எழுதுவது ஆதாரமற்றது. செய்யாத வேலைக்கு கூலி கேட்பதற்கு சமமாகும். (கோ. செல்வநாதன் . 22.03.2017).

கேள்வி: கம்பெனி உரிமம் மட்டும் கிரையம். எந்த புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண் டும்? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 2 ல் அசையாச்சொத்து, அசையும் சொத்து சம்மந்தமான விளக்கங்கள் உள்ளன. கேள்வியில் என்ன தொழில் சார்ந்த உரிமம் என்பது விளக்கப் படவில்லை. அசையாச்சொத்து சார்ந்த நிலம், நீர், தோணி விடுதல், மீன் பிடித்தல், பழச் சாறு எடுத்தல் போன்ற தொழில் சார்ந்த உரிமம் விற்பனை எனில் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். மற்றவை 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படலாம். மிகுவரியின்றி 5% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 13.06.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே நிலம் கிணறு ஆயில் இன்ஜின் முதலியவற்றை கிரையம் பெறப் பட்டுள்ளது. அதன் பின்னர் விற்றவர் பெயரில் இலவச விவசாய மின்இணைப்பு பெறப் பட்டுள்ளது. தற்போது மின்இணைப்பை மட்டும் கிரையம் பெற்றவர் பெயரில் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: ஏற்கனவே விவசாய நிலத்துடன் கிணறு(அ)குழாய் கிணறு கிரையம் பெற்ற வருக்கு மின் இணைப்பு மட்டும் கிரையம் கொடுக்கலாம். மிகுவரியின்றி 5% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் தேவை. இவ்வாவணம் 4 புத்தகத் தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 13.06.2017).

கேள்வி: கோர்ட் டிக்ரி மூலம் சொந்தமான சொத்தை விற்பனை ஆவணம் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: நீதிமன்ற டிக்ரியில் ஒரு புல எண்ணில் முழு விஸ்தீரணம் (அ) நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட்டு பரப்பு முழுவதும் என ஒருவருக்கு உரிமையானது என இருந்து, அந்த டிக்ரி நகல் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் விற்பனை ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். டிக்ரி நகல் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தால் அதனை ஆதாரமாகக்காண்பித்து பட்டா மாற்றம் செய்து கொண்டு வந்தால் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஒரு புல எண்ணில் முழு விஸ்தீரணம் என்றில்லாமல் (அ) நான்கெல்லைகளுடன் பரப்பு என இல்லாமல் பொது வில் என டிக்ரி ஆணையில் இருந்தால், ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க இருப்பவரும் அதே சொத்தில் பாத்தியம் உள்ள மற்றவர்களும் சேர்ந்து பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்த பின்னரே விற்பனை ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2017).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம். குறிப்பிட்ட காலத்திற்குப் பின்னர் கிரைய தெகையை திருப்பிக் கொடுத்தால், கிரையம் கொடுத்தவருக்கே சொத்தினை திரும்ப மறு கிரையம் செய்து தர வேண்டும். அப்படி கிரைய தொகையினை குறிப்பிட்ட காலத்திற்குள் திருப் பிச் செலுத்தாத பட்சத்தில் அக்கிரைய ஆவணம் ஊர்ஜிதம் ஆகும் என்ற வாசகங்களுடன் எதிரடி கிரைய ஆவணம் என்ற தலைப்பில் எழுதப்படும் ஆவணத்திற்கு முத்திரத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தில் மாறுபாடு உண்டா?

பதில்: கேள்வியில் உள்ளபடியான ஆவணத்திற்கு கிரைய ஆவணத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையுடன் உடன்படிக்கைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை ரூ 20/ சேர்த்து முத்தி ரைத்தாளில் எழுதப்பட வேண்டும். கிரைய ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக்கட்டணம் மட்டும் வசூலித்தால் போதும். ஏ கணக்கில் ஆவண தன்மை என்ற கலத்தில் வி (ம.வி.உ உடன்)

அதாவது கிரையம் (மறுகிரைய உடன்படிக்கையுடன்) எனக்குறிப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 24.07.2017).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு வாணியம்பாடியில் சொந்தமாக உள்ள மனையை யும் C என்பவருக்கு சென்னையில் சொந்தமாக உள்ள மனையையும் வாங்கியுள்ளார். B, C ஒரே குடும்பத்தைச் சாராத வேறு வேறு நபர்கள். ஒரே ஆவணத்தில் இரு சொத்துக் களையும் குறிப்பிட்டு இருவரிடமும் சேர்ந்து எழுதி வாங்கி வாணியம்பாடியpல் உள்ள அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யலாம். ஆனால் ஒருவருடைய சொத்தில் வில்லங்கம் இருந்தால் அதை தீர்ப்பதற்கு இருவரும் பொறுப்பாக வேண்டி வரும். ஒருவருடைய சொத்தைப் பொறுத்து சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுத வேண்டுமெனில் இருவரும் எழு திக்கொடுக்க வேண்டும். ஒருவர் அப்போது உயிருடன் இல்லையெனில் பிழை திருத்தல் ஆவணமே எழுத முடியாமல் போகும். ஒருவருடைய சொத்தைப் பொறுத்து மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழை திருத்தல் ஆவணம் எனில் மொத்த சொத்தைப்பொறுத்தே வித்தி யாச முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டி வரும். அந்தந்த சொத்து சார்ந்த அலுவலகத்தில் பதிவு செய்வது எதிர்பாராத பிரச்சினைகளை தவிர்க்க உதவும். (கோ.செல்வநாதன் 03.08.2017).

கேள்வி: ஒரு அதிகார முகவர் அதிகார ஆவணத்தில் உள்ள சொத்தை தன் பெயருக்கே கிரையம் செய்ய முடியுமா?

பதில்: ஒரு சொத்தை முழுமையாகவோ (அ) பகுதிகளாகவோ விற்பனை செய்ய அதி காரம் பெற்ற ஒருவர் தம் பெயரில் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொள்வதை தடை செய்வ தாக எந்த சட்டமும் இருப்பதாக தெரியவில்லை. வெளி மார்க்கெட் விலைப்படி கிரைய தொகையினை குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதப்பட்டிருப்பின் முதல்வரை மோசடி செய்த தாகவும் கருத இயலாது. முகவர் என்ற முறையில் எழுதிக்கொடுப்பவராகவும், கிரையம் பெறுபவர் என்ற முறையிலும் அவரே கையெழுத்து செய்வார். இதில் பதிவு அலுவல ருக்கு எந்த ஆட்சேபணையும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 08.08.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே நான்கு நபர்கள் சேர்ந்து ஒரு கூட்டாண்மை நிறுவனம் ஏற்படுத்தி தொழில் செய்து வந்துள்ளனர். Partnership Deed பதிவு செய்யப்படவில்லை. நிறுவனத் தின் பெயரில் சொத்தும் உள்ளது. சில ஆண்டுகளுக்கு முன் இரு பங்குதாரர்கள் விலகி யுள்ளனர். எவ்வித ஆவணமும் பதிவு செய்யப்படவில்லை. தற்போது மீதி இரண்டு பங்குதாரர்கள் சொத்தை கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தில் மேலே குறிப்பிட்ட விவரங் கள் உள்ளன. இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: Partnership Deed விருப்பப்படி (Optional) பதிவு செய்ய வேண்டியதாகும். ஆனால் அசையாச் சொத்து குறித்த விடுதலை கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டியது என்ப தால் ஏற்கனவே விலகியவர்களிடமிருந்து விடுதலை எழுதிப்பெற்று பதிவு செய்த பின் னரே கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.08.2017).

கேள்வி: ஒருவர் கிரையமாக பெற்ற 4 சொத்துக்களில் இரண்டு சொத்துக்களை மட்டும் ஈடு காட்டி கூட்டுறவு வங்கியில் அடமானம் வைத்துள்ளார். தற்பொழுது மீதமுள்ள சொத்துக்களை கிரையம் செய்ய இயலுமா?

பதில்: அடமான ஆவணத்தில் இடம் பெறாத சொத்துக்களை கிரையம் செய்ய தடை யேதுமில்லை. அடமானம் வைக்கப்பட்டுள்ள சொத்தைப்பொறுத்தும், அடமானக்கடனை

கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்வதாய் ஒப்புக்கொள்ளும் வகையில் கிரையம் கொடுப்பவர் வசம் பற்றான தொகை என ஆவண வாசகத்தில் இருக்குமானால், அடமான சொத்தைப்பொறுத்து எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரைய ஆவணத்தையும் பதிவு செய்ய லாம். உரிமை ஆவணத்தை வைப்பு செய்து கடன் பெற்ற (அ) ஜாமீன் காட்டிய வழக்கு களைப் பொறுத்து அசல் ஆவணத்தை சொத்தின் உரிமையாளரால் பதிவு அலுவலர் முன் தாக் கல் செய்ய இயலாது என்பதால் உரிமை ஆவணம் வைப்பு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தினைப் பொறுத்து ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ள இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 23.08.2017).

கேள்வி: ஆவண சொத்து கட்டிடம். முன் பதிவு இல்லை. பட்டா இல்லை. சொத்து வரி ரசீது மற்றும் மின் கட்டண ரசீது மற்றும் கிராம நிர்வாக அலுவலர் சான்றுடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அடி மனை புஞ்சை (அ) நஞ்சை சம்மந்தப்பட்டதாயிருந்தாலும்(அ) கிரைம நத்தம் சம்மந்தப்பட்டதாயிருந்தாலும் பட்டா (அ) நத்தம் நிலவரித்திட்டப்படி உட்பிரிவு செய்யப் பட்ட எண் நிச்சயமாக ஏதேனும் ஒருவர் பெயரில் இருக்கும். அவ்வாறு பட்டா இல்லா மல் கட்டிட சொத்து வரி ரசீது மற்றும் மின் கட்டண ரசீது தாக்கல் செய்யப்படுமானால் கட்டிடம் அமைந்துள்ள இடம் அரசு புறம்போக்கு (அ) உள்ளாட்சி துறைக்கு/ இந்து சமய அறநிலைய துறைக்கு (தனியார் கோயிலுக்கு)/ வக்ஃப் போர்டுக்கு (தனியார் மசூதிக்கு) சொந்தமானதாகவும் இருக்கக்கூடும். இத்தகைய சொத்து குறித்த ஆவணத்தை பதிவு செய்வதை கைவிடவும். மேலும் ஒரு சொத்து இன்னாருக்கு சொந்தம் என சான்று அளிக்க கிராம நிர்வாக அலுவலருக்கு அதிகாரம் இல்லை. எனவே VAO சான்று பெற்று பதிவு செய்யும் பழக்கமும் வேண்டாம். செட்டில்மெண்டு பதிவேடு (அ பதிவேடு), அடங் கல் பதிவேடு, நத்தம் நிலவரித் திட்டப் பதிவேடு ஆகியவற்றின் நகல்களை மட்டும் VAO விடமிருந்து பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன் 23.08.2017).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்ய முன் ஆவணம், பட்டா அல்லது வரி ரசீது இருக்க வேண்டும். இவற்றில் ஏதேனும் ஒன்று தாக்கல் செய்தாலே போதுமானதுதானே?

பதில்: பூர்வீக சொத்தாக இருந்து முன்பதிவு ஆவணம் ஏதும் இல்லாத நிலையில் வரு வாய்த்துறையால் வழங்கப்பட்ட பட்டா நகல் மற்றும் வரி ரசீது(அசலிலும்) மற்றும் அதன் அத்தாட்சி செய்யப்பட்ட நகலுடன் எழுதிக்கொடுப்பவர் தாக்கல் செய்ய வேண்டும். பதிவு அலுவலர் அசலை சரிபார்த்து அத்தாட்சி செய்யப்பெற்ற நகலை ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியாக வைத்து பக்க எண்ணிட்டு ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/ C1/2012 நாள் 25.04.2012 இனம் (C) யில் உள்ளது. (பட்டா நகல் மற்றும் வரி ரசீது என்று தான் குறிக்கப்பட்டுள்ளதே தவிர இவற்றில் ஏதேனும் ஒன்று என தெரிவிக்கப்படவில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 28.08.2017).

கேள்வி: முன் ஆவணங்கள் விளை நிலமாக பதிவாகியுள்ளன. ஏற்கனவே மு.ச.பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுத்து விளை நிலம் என்றே மதிப்பிட்டு ஆவணம் தரப் பட்டுள்ளது. அதே சொத்து தற்போது மறு கிரையம் செய்ய வரும்போது வழிகாட்டியில் மனைமதிப்பு உள்ளதால் அங்கீகாரம் பெற்றே பதிவு செய்ய வேண்டுமா ?

பதில்: சம்மந்தப்பட்ட சர்வே எண்ணில் இதற்கு முன் மனையாகப் பதிவு ஏதுமில்லை யென்றால், புல வரைபடம், அடங்கல் நகல், வில்லங்க சான்று நகல் முதலியவற்றுடன் விளைநில மதிப்பிட்டு ஆவணம் தாக்கல் செய்யலாம். பதிவு அலுவலர் முன்பதிவுகளில் மனையிடம் என எந்த தன்மை உடைய ஆவணமும் பதிவாகவில்லை (அ) குறைந்த

பரப்பு ஊரின் உச்ச (மனை) மதிப்பிட்டு பதிவாகவில்லை என்பதை உறுதி செய்த பின் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு முழுமையான அறிக்கை அனுப்பினால் மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தை நேரில் பார்வையிட்டு விளை நிலமாக இருந்தால் நில மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆணை வழங்கலாம். மனையிடம் என மாவட்டப் பதிவாளர் அறிவித்தால் மனையாக முன்பதிவு எதுமில்லாததால் ஆவணப் பதிவை மறுதளிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.09.2017).

கேள்வி: ஆதிதிராவிடர் பட்டா சொத்தை கிரையம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இலவசமாக நிலம் (அ) வீட்டு மனை அரசாங்கத்தால் பட்டா வழங்கப் பெற்றிருந்தால், பட்டா வழங்கலாணையில் நிபந்தனைகள் விதிக்கப்பட்டிருப்பின் அந்த நிபந்தனைகள் மீறப்படாமல் இருந்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 06.10.2017).

கேள்வி:ஒரு சொத்தின் உரிமையாளர் ஒருவருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த தன் அடிப்படையில் முகவர் வேறு ஒரு நபருக்கு 99 வருட குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுத்துள்ளார். தற்போது மேற்படி சொத்தின் உரிமையாளர் வேறு ஒரு நபருக்கு கிரையம் கொடுக்க உள்ளார். அந்த கிரைய ஆவணத்தில் குத்தகை விபரத்தை தெரிவித்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்தின் மீதான உரிமை மாற்றம், சொத்தின் மீது பற்று (charge)ஏற்படுத்துதல், பொது அதிகார ஆவணம் போன்றவை பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும்போது எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் மீதான உரிமையினை நிலைநாட்டுவதற்காக மூல அவணம் (அ) வருவாய்த்துறை ஆவணம் பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்யவேண்டும் எனவும் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படுவதற்கு (10 நாட்களுக்கு) முன்பு பெறப்பட்ட வில்லங்க சான்றினையும் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் எனவும் ப.து.த சுற்றறிக்கைகளில் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் மீதான உரிமை குறித்து பதிவுஅலுவலர் திருப்திஅடைந்து ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டுமென்றே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஏற்கனவே அடமானம், போக்கியம், குத்தகை போன்ற ஆவணப்பதிவுகள் உள்ளதால் சொத்தின் உரிமையாளருக்கு உரிமை இல்லை என்று கூற முடியாது. இத்தகைய ஆவணப்பதிவுகள் உள்ள நிலையில் கடன் கொடுப்பவர் (அ) கிரையம் பெறுபவர் தான் சொத்தின் நிலை குறித்து பார்த்துக்கொள்ள வேண்டுமே தவிர ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என பதிவு அலுவலர் தெரிவிப்பது சட்டத்திற்கு உட்படாத செயலாகும். அசல் ஆவணத்தை வைப்பு செய்து கடன் பெற்றுள்ள நிலையில் (அ) முத்திரைத்தீர்வை/ பதிவுக் கட்டண இழப்புக்காக சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு அட்டவணை II மற்றும் ஆவண நகலில் (ஒளிவருடலில்) குறிப்பு சேர்க்கப்பட்ட வழக்குகள் பொறுத்த சொத்து சம்மந்தமான ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 04.11.2017).

கேள்வி: 20.10.2016 தேதிக்கு முன்பு பாக ஆவணம் மூலம் மனையாக உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட மனையை தற்போது மறுகிரையம் செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு சர்வே எண்ணில் உள்ள மொத்த பரப்பும் மனைகளாக பிரிக்கப்பட்டு பாக ஆவணத்தில் மனையிடத்திற்குரிய நான்கெல்லைகள் (அதாவது இன்னார் மனைக்கு அல்லது இன்னாருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட மனைக்கு கிழக்கு என்பது போன்று), கி.மே, தெ.வ அடி அளவுகள், பரப்பு சதுரடியில் குறிப்பிட்டு வழிகாட்டியில் நில மதிப்பு இருந்து மனை

மதிப்பு நிர்ணயம் செய்த பின் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் இந்த ஆவணத்தை ஆதார மாகக் கொண்டு மறு கிரையம் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 09.11.2017).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு ரூ25 லட்சத்திற்கு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்துள் ளார். தற்போது அதை ரத்து செய்து விட்டு C என்பவருக்கு வழிகாட்டி மதிப்பின்படி ரூ10 லட் சத்திற்கு விற்பனை செய்கிறார். இதற்கு ரூ10 லட்சம் மதிப்பிற்கு மட்டும் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதுமா?

பதில்: 09.06.2017 முதல் சீரமைக்கப்பட்ட வழிகாட்டி மதிப்பை பின்பற்றுதல் தொடர் பாக வெளியிடப்பட்ட ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்25735/C1/ 2017 நாள் 08.06.2017 பத்தி 9 ல் முன் ஆவணங்களில் உள்ள மதிப்பை கருத்தில் கொள்ளக்கூடாது. எனினும் சீமைக்கப் பட்ட வழிகாட்டி மதிப்புக்கு முன்னரே கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்து நடைமுறை யில் இருந்தால் அந்த மதிப்பினை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என்றும், சீரமைப்பதற்கு முன்னரோ (அ) பின்னரோ உடன்படிக்கை ரத்து செய்யப்பட்டிருப்பின், அதே நபர்களுக் கிடையில் கிரைய ஆவணம் வந்தாலும் கிரைய உடன்படிக்கையில் கண்ட மதிப்பை வற்புறுத்த தேவையில்லை எனவும் உள்ளது. எனவே ரத்து செய்யப்பட்ட கிரைய உடன் படிக்கையில் உள்ள மதிப்பை எடுத்துக்கொள்ள வேண்டியதில்லை. எனினும் கிரைய உடன்படிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்ட முன்பணம் திருப்பி அளிக்கப்படாத நிலை இருப் பின் அது குறித்து வாக்குமூலம் பெற்று செயல்படுவது நல்லது. (கோ.செல்வநாதன் 10.11.2017).

கேள்வி: A என்பவருக்கு பாக ஆவணம் மூலம் சொத்து கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது. பின்னர் அந்த சொத்து முழுவதும் சம்பத்தமில்லாதவர் பெயரில் பட்டா மாறியுள்ளது. A என்பவர் இறந்துவிட்டதால் தற்போது Aயின் வாரிசுகளும் பட்டாதாரரும் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுக் கும் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முன் பதிவின்படி சொத்து ஒருவருக்கு உரிமையாக இருந்து தவறுதலாக பட்டா உள்ள வேறு நபருடன் சேர்ந்து கிரையம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யலாம். ஆவண வாசகத்தில் “எங்களில் 1 நபருக்கு….எண்ணாகப் பதிவான ஆவணப்படி பாத்தி யப்பட்டதும் எங்களில் 2 நபர் பெயரில் பட்டாவாக உள்ள கீழ்க்காணும் சொத்தை தங்க ளுக்கு கிரையம் கொடுத்து நாங்கள் பெற்றுக்கொண்ட ரூபாய்…..” என்பதாக இருந்தால் போதும். தேவையற்றதும் (அ) அதிகப்படியான வாசகங்கள்தான் பதிவு அலுவலரை பழி வாங்கும் காரணியாக அமைந்து விடும். (கோ.செல்வநாதன் 17.11.2017).

கேள்வி: மகசூல் மட்டும் செய்து கொள்ளும் குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு குத்தகை காலமும் முடிவுற்ற பின்னரும் ரத்து செய்யப்படவில்லை. வில்லங்கசான்றில் பதிவு உள்ளது. தற்போது கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: குத்தகை ஆவணப் பதிவின்படி அவ்வாவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவருக்கு (Lessor) தானே சொத்து சொந்தம் என்பது உறுதியாகிறது. அந்த சொத்துக்குரிய மூல ஆவணம் (அ) வருவாய்த்துறை ஆவணம் அவரால் தாக்கல் செய்யப்படுமானால் தாராள மாக பதிவு செய்யலாம். இதேபோன்று சாதாரண அடமானமாக/ போக்கியமாக ஆவணப் பதிவு வில்லங்கசான்றில் இருந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். அடமானம்/போக்கியக்கடன் நிலுவையிலிருந்தாலும் அச்சொத்தை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்வதாய் ஒப்புக் கொண்டதாக கிரைய ஆவண வாசகத்தில் எழுதப்படும். அவ்வாறு எழுதும்போது கடன் தொகை மற்றும் தற்போது பெறப்படும் கைமாறு தொகையின் கூடுதலுக்கு சமமாகவோ (அ) அதிகமாகவோ சொத்தின் மதிப்பு குறிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி செய்து

கொள்ள வேண்டும். அடமானம்/ போக்கியக்கடன் பைசல் செய்யப்பட்டமைக்கு ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லை என்ற காரணத்திற்காகவும், சொத்தின் உரிமை யாளர் தனது சொத்துக்குரிய மூல (அசல்) ஆவணத்துடன் ஒரு ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தால் பதிவு அலுவலர் கண்டிப்பாக பதிவு செய்தே ஆக வேண்டும். பதிவு செய்து திரும்ப பெறப்படாமல் உள்ள ஆவணத்தை (அ) நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை மூல ஆதார ஆவணமாக காண்பிக்கப்பட்டாலும் (அ) மு.ச. பிரிவு 47(A)ன் கீழ் நிலுவை யிலிருந்தாலும் அல்லது நடவடிக்கை முடிவுற்று குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க நிலுவையிலிருந்தாலும் (அ) முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டண இழப்புக்காக சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அட்டவணை/ ஆவண நகலில் குறிப்பு சேர்க்கப்பட்ட ஆவணங்களை ஆதாரமாக காண்பித்தால் பதிவுக்கு ஏற்காமல் Check Slip போட்டுக் கொடுத்து விடலாம். அசல் ஆவணத்தை வங்கியில் வைப்புசெய்து கடன் பெற்று நிலுவையில் உள்ள போது, அசல் ஆவணம் வங்கியிலேயே இருக்கும் என்பதால் அச் சொத்தைப்பொறுத்து வேறு நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தையும் ஏற்கக்கூடாது. கடன் நிலுவையிலுள்ள போது வங்கியிடமிருந்து N.O.C பெற்று வந்தால் கூட பதிவு செய்ய வேண்டாம். N.O.C தாக்கல் செய்வதிலும் முறைகேடுகள் நடந்துள்ளன. நடக்க வும் வாய்ப்புள்ளது. வங்கி அசல் ஆவணத்தை விடுவித்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்தால் (அ) கடன் முடிவுற்று அசல் ஆவணம் மீள வழங்கப்பட்டால் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 18.11.2017).

கேள்வி: மதிப்பு நிர்ணயம் காரணத்திற்காக நிலுவை வைக்கப்பட்ட பின்னர் சார்பதி வாளரை பார்ட்டியாக சேர்க்கப்படாத நிலையில் இரு பார்ட்டிகளுக்குள் வழக்கு நிலுவை யில் உள்ளது என தெரிய வருகிறது. இந்நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு முன்னரே இந்த சர்வே எண்ணைப்பொறுத்து (அ) இந்த நபரைப்பொறுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது என சார்பதிவாளரையும் பிரதிவாதியாக சேர்த்து தடையாணை பிறப்பிக்கப்பட்டிருந்தால் ஆவணத்தை பதிவிற்கு ஏற்காமல் Check Slip போட்டுக் கொடுக்க வேண்டும். இரு நபர்களுக்கிடையிலான வழக் கில் சார்பதிவாளரையும் எதிர்வாதியாக சேர்த்து நீதிமன்றத்திலிருந்து சம்மன் வரப் பெற்று சார்பதிவாளர் தரப்பில் counter கொடுத்திருந்தாலும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது. ஆவணம் தாக்கலான நாளில் பதிவு செய்து திரும்ப வழங்கியிருந்தால் என்ன நிலையோ அதே போன்று கேள்வியில் தெரிவிக்கப்பட்ட நிகழ்வில் ஆவணத்தை பதிவு செய்து திரும்ப வழங்கலாம்.(கோ.செல்வநாதன்19.11.2017).

கேள்வி: 1990ம் ஆண்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள கிரைய ஆவணத்தைப்பொறுத்து நீதி மன்றம் மூலம் எழுதி சார்பதிவகத்தில் நீதிபதியால் பதிவு செய்யப்போகும் பிழைதிருத் தல் ஆவணத்திற்கு நீதிமன்றத்தால் மதிப்பு கோரப்பட்டு சார்பதிவாளர் சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பீடு செய்து அதில் முன்கிரைய ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சந்தை மதிப்பை கழித்து மீதமுள்ள மதிப்பிற்கு முத்திரைத்தாள் பெற வேண்டும் என்பது குறித்து நீதிமன்றத்துக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது. இந்த நிலையில் மேற்கூறியவாறு அனுப்பி வைக்கப்பட்டுள்ள மதிப் பினை நீதிபதி ஏற்கவில்லை. வழக்கின் சொத்து மதிப்பினை குறிப்பிட்டு பிழைதிருத்தல் பதிவு செய்ய முத்திரைத்தாள் எவ்வளவு பெற வேண்டும் என்று மீண்டும் நீதிமன்றத் தால் கோரப்பட்டு அதன்படி வழக்கின் சொத்து மதிப்பிற்கே முத்திரைத்தாள் எவ்வளவு பெற வேண்டும் என்று நீதிமன்றத்துக்கு அனுப்பி வைக்கப்பட்டது. இது குறித்து தெளி வுரை வழங்கவும்?

பதில்: பொதுவாக ஏலக்கிரையச்சான்று, கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்து அதன் படி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க சொத்தின் உரிமையாளர் தவறும்போது Specific

Performance Act படி கிரைய ஆவணம் ஆகியவை மட்டுமே நீதிமன்றத்தால் எழுதிக் கொடுக்கப்படும். ஒருவர் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்திற்கு பிழை திருத்தல் ஆவணம் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்க வழிவகை உள்ளதா என்று தெரிய வில்லை. டிக்ரியாக இருக்கலாம். டிக்ரியின் நகல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் போது வழக்கு மதிப்பு (suit value) க்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண் டும். மேலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தைப்பொறுத்து வித்தியாச மதிப்புக்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும் என ஆணை ஏதும் இல்லை. மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்யும்போது, பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான சரியான சொத்தின் சந்தை மதிப்புக்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிய நாளில் உள்ளபடியான விகிதப்படி தேவையான முத்திரைத்தீர்வை (Rate of Stamp Duty)யில் அசல் ஆவணம் (அதாவது சொத்து பிழையாக குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம்) தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கழித்து வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையினையே கணக்கிட வேண்டும். அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கழிக்க பிழை திருத் தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்பவரால் மு.ச பிரிவு16ன் கீழான மனு, அசல் ஆவணம் ஆகியவற்றுடன் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால்தான், அசல் ஆவ ணத்திலுள்ள முத்திரைத்தீர்வை குறித்து பிழைதிருத்தல்ஆவணத்தில் மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்க முடியும். கிரைய ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எனில் மு.ச பிரிவு 47B படி வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடப்படும் நிகழ்வில் பிழதிருத்தல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் சரியான சொத்தின் மதிப்புக்கு தேவையான பதி வுக் கட்டணத்தில் (தற்பொழுது 4% விகிதத்தில்) அசல் ஆவணத்திற்கு வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக் கட்டணம் போக வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். நீதிமன்றம் மற்றும் இதர துறைகளால் மதிப்பு கோரப்படும் போது தற்போது வழிகாட்டிப்பதிவேட் டில் உள்ள மதிப்பையே ஏக்கர்/ஹெக்டேர் (அல்லது) ச.அடி/ச.மீ எனக்குறிப்பிட்டு எண் ணாலும் எழுத்தாலும் குறிப்பிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.29.11.2017).

கேள்வி: சிங்கப்பூரில் உள்ள அசையாச் சொத்தினை மாற்றம் செய்து தமிழ்நாட்டில் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: தமிழ்நாட்டைச்சேர்ந்த சொத்து இல்லாமல் வேறு மாநிலம் (அ) வேறு நாட் டைச் சேர்ந்த அசையாச்சொத்தின்மீதான உரிமையினை மாற்றம் செய்யுக்கூடிய எந்த ஆவண மாயிருந்தாலும் (பொது அதிகாரம் உள்பட) 4 புத்தகத்தில் தான் பதிவு செய்யப்பட வேண் டும். பொது அதிகாரம் தவிர மற்ற வகை ஆவணங்களின் பதிவுச்சான்றின் கீழ்''குறிப்பு: இவ்வாவணப்பதிவின் மூலம் இவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மீதான உரிமை எவ் வகையிலும் பாதிக்காது'' என குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். எனவே வெளி மாநில (அ) வெளிநாட்டு சொத்தைப் பொறுத்து பொது அதிகாரம் தவிர வேறு ஆவணங்களை பதிவு செய்வதன் மூலம் எந்த பயனும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 11.12.2017).

கேள்வி: புதுடில்லியில் நோட்டரி வழக்கறிஞர் முன்னிலையில் ரூ 100/மதிப்புள்ள முத் திரைத்தாளில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு அத்தாட்சி செய்யப்பெற்ற பொது அதிகார ஆவ ணத்தைக் கொண்டு தமிழ்நாட்டில் முகவரால் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங் களை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:தமிழ்நாட்டில் உள்ள அசையாச்சொத்தைப்பொறுத்து தமிழ்நாட்டுக்கு வெளியேயும் ஆனால் இந்தியாவுக்குள் ஒரு அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் தான் அந்த அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்வது குறித்து ப.து.த எண் 42938/C1/2009 நாள் 29.10.2009ல் உள்ளது. ஆனால்

வெளி மாநிலத்தில் பதிவு செய்யப்படாத அதிகார ஆவணம் பற்றி ஏதும் தெரிவிக்கப்பட வில்லை. எனவே பதிவுக்கு அனுமதிக்காமல் Check Slip தான் போட்டு கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 11.12.2017).

கேள்வி: 2000ம் ஆண்டு தாய் தன் மகளுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவாகியுள்ளது. பின் 2008ல் செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் பதிவு செய் துள்ளார். ஆனால் சொத்தின் பட்டா மகள் பெயரில் மாறியுள்ளது. எனவே மகள் அந்த சொத்தை வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பட்டா மகள் பெயரில் இருந்தாலும் , செட்டில்மெண்டு ரத்து செய்வதற்கு முன் னர் (அ) பின்னர் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டதா என்பதை நாம் ஆராய வேண்டிய தில்லை. தாயும் மகளும் சேர்ந்து கிரையஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்ய லாம். இல்லையெனில் தானசெட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் செல்லாது என நீதிமன்ற ஆணை பெற்றபின் மகள் மட்டும் கிரையம் கொடுக்கலாம்.(கோ.செல்வநாதன் 03.01.2018).

கேள்வி: ஒரு ஈடு கடன் இருக்கையில் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? குத்தகை, வாடகை, அடமானம்,போக்கியம் குறித்தும் தெளிவுரை தேவை?

பதில்:ஒருவர் தன்னுடைய தேவைக்காக மற்றொருவரிடம் கடன் பெற்று எந்த சொத்தையும் ஈடாக காண்பிக்காமல், வேண்டும்போது அசலையும் வட்டியையும் கொடுப்பதாக உறுதி (Promise) செய்து எழுதிக்கொடுப்பது புரோநோட்டு/ பிராமிசரி நோட்டு (Promissory Note) என்பதாகும்.

ஒருவர் (Mortgagor) தன்னுடைய தேவைக்காக ஒரு தொகையினை கடனாக பெற்றுக் கொண்டு தனது சொத்தை ஈடாக காண்பித்து கடன் தொகைக்குரிய வட்டியை ஆண்டு தோறும் கொடுத்து வந்து அசல் தொகையினை கொடுக்கும்போது இது பைசலாகும் என தெரிவித்து ஒருவருக்கு (Mortgagee) எழுதிக் கொடுப்பது அடமானம் (Simple Mortgage or Mortgage without possession) ஆகும். இவ்வாவணத்தில் கண்ட சொத்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவரின் சுவாதீனத்திலேயே இருக்கும். சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணமோ அல்லது சொத்தோ கடன் கொடுத்தவர் வசம் இருக்காது.

ஒருவர் (Mortgagor) தன்னுடைய தேவைக்காக ஒரு தொகையினை கடனாக பெற்றுக் கொண்டு ஆண்டுதோறும் வட்டி கூட கொடுப்பதை தவிர்க்க வேண்டி கடனுக்கு ஈடாக தமது சொத்தினை கடன் அளிப்பவரிடம் (Mortgagee) ஒப்படைத்து அசல் கடன் தொகை யினை கொடுக்கும்வரை கடனுக்குரிய வட்டிக்குப்பதிலாக சொத்தை அனுபவித்துக் கொள்வதாக எழுதிக்கொடுப்பது போக்கியம் (Mortgage with possession) ஆகும். போக்கிய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது சொத்து உரிமையாளரிடம் இல்லாமல் கடன் கொடுத்தவரின் அனுபவத்திலேயே இருக்கும். ஆனால் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணம் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும். தமிழ்நாட்டில் சில பகுதிகளில் அட மானம், போக்கியம் என்பதற்கு ஒத்தி, கொதுவை என்பது போன்ற சொற்களும் பயன் படுத்தப்படுகின்றன.

ஒருவர் தான் பெற்ற கடனுக்காக தமது சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணங் களையே கடன் கொடுக்கும் நிறுவனம் (அ) வங்கியிடம் ஒப்படை செய்து எழுதிக் கொடுப்பது உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை M.O.D/ D.O.T (Ageement relating to deposit of title deeds/ Mortgage by way of deposit of title deeds) என்பதாகும்.இவ்வகையான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும் சொத்து உரிமையாளரின் சுவாதீனத்திலேயே இருக்கும். சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணம் மட்டுமே கடன் கொடுத்தவர் வசம் இருக்கும்.

குத்தகை, வாடகை என்பது தமிழில் ஒன்றுதான். ஆங்கிலத்தில் Lease, Rent என உள்ளது. ஒரு சொத்தை தன்னால் நேரடியாக பராமரிக்கவோ (அ) பயன்படுத்தவோ இயலாத போது அந்த சொத்தை வேறு ஒருவரிடம் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு குறிப்பிட்ட தவணை தொகை நிர்ணயம் செய்து சொத்தை அடுத்தவரிடம் ஒப்படைத்து எழுதிக்கொடுப்பது Lease document அதாவது குத்தகை/ வாடகை ஆவணமாகும். முன்பணம் பெற்றுக் கொண்டு அல்லது முன்பணம் பெறாமல் எழுதிக் கொடுக்கலாம். இவ்வாவணம் எழுதிக் கொடுத்தாலும் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணம் சொத்தின் உரிமை யாளரிடமே இருக்கும்.

அடமானம்/ போக்கியம்/ உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை (D.O.T) ஆவணம் பதிவு செய்யப்பெற்று பைசல் ஆகாமலிருந்தாலும் அல்லது பைசல் ஆனது பற்றி பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும், குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து கெடு முடிவதற்கு முன்பே அல்லது கெடு முடிவுற்றிருந்தும் குத்தகை ரத்து/ குத்கை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும் இந்த சொத்து சம்மந்தமான ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா அல்லது பதிவு செய்வதால் தம்மீது குற்றச்சாட்டு எழுமா என்பதே பலரிடம் கேள்வியாக உள்ளது.

கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை போன்ற சொத்து மாற்றம் குறித்த ஆவணங்கள் அல்லது அடமானம் போன்று சொத்தின்மீது பற்றுகை ஆவணங்கள் அல்லது பொது அதிகார ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால், ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் உரிமை குறித்து மூல (அசல்) ஆவணங்களை பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்திட வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.4.2012 ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. மேலும் வில்லங்க சான்று பெற்று வில்லங்க சான்றின்படி கடைசியாக கிரையம் பெற்ற/ உரிமை பெற்ற நபரால் தான் ஆவணம் எழுதி தரப்படுகிறது என்பதையும் வில்லங்க சான்றில் உள்ள நபரும் ஆவணம் எழுதி தருபவரும் வெவ்வேறு நபராக இருப்பின் தற்போது ஆவணம் எழுதித் தரும் நபருக்கு சொத்து எவ்வாறு தொடர்புடையது என்பது குறித்து ஆவண வாசகம் மற்றும் வாரிசுரிமை பற்றி பரிசீலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும் என ப. து.த சுற்றறிக்கை எண்18223/C1/2013-3 நாள் 08.11.2013ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. D.O.T ஆவணம் தவிர அடமானம்/ போக்கியம்/ குத்தகை ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டாலும் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல அசல் ஆவணங்கள் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும். கடன் பைசலாகாமல் இருந்தாலும் (அ) ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும் (அ) குத்தகை கெடு முடிவடையாமலிருந்தாலும்(அ)கெடு முடிவுற்றும் குத்தகை ரத்து/ குத்தகை ஒப்படை பதிவுசெய்யாமலிருந்தாலும் சொத்தில் எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு உரிமை உள்ளது என்பது உறுதியாகிறது. D.O.T ஆவணத்தைப்பொறுத்து கடன் பைசலான பிறகும் ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தாலும் சொத்தின் மூல ஆவணம் சொத்தின் உரிமையாளரிடமே இருக்கும் நிலையில் அவரின் உரிமையும் உறுதியாகிறது. எனவே நிலுவையிலுள்ள கடன் பற்றியோ பதிவு அலுவலர் எவ்வித அச்சமும் இன்றி பதிவு செய்யலாம். D.O.T ஆவணம் பைசலாகாத நிலையில் வங்கி மேலாளரின் சம்மதக் கடிதம் (அ) N.O.C பெற்று பதிவு செய்வது தான் நம்மை புதைகுழியில் தள்ளும் செயலுக்கு ஒப்பானதாகும். அடமான பாத்திய விடுதலை ஆவணம் வங்கியால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டபின் தாராளமாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 05.01.2018).

கேள்வி:தந்தையால் தானசெட்டில்மெண்டு எழுதப்பட்டு அதன்பின் ரத்து செய்யப்பட்டது. ஆனால் எழுதி வாங்கியவர் தன் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்துள்ளார். இந்த நிலையில் தான செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர் ஆவணம் தயாரித்து பதிவு செய்ய தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சொத்தின் பட்டா தான செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர் பெயரில் இருந்தாலும் வில்லங்க சான்றுப்படி தானசெட்டில்மெண்டு ரத்து செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் தான செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர் எவ்வகை ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தாலும் தான செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் செல்லாதது என நீதிமன்றத்தில் ஆணை பெற்ற பின் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். அதேபோன்று தானசெட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவர் எவ்வகை ஆவணத்தை தாக் கல் செய்தாலும் பட்டாவை தாக்கல் செய்யக்கோரி, பட்டா ஆவணம் எழுதிக் கொடுப்ப வர் அல்லாத வேறு ஒருவர் பெயரில் உள்ளதால் வேறுபாட்டினை சரிசெய்து அவ்விபரத் துடன் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். தானசெட்டில் மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவரும் எழுதிப்பெற்றவரும் சேர்ந்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 11.01.2018).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணத்தில் சர்வே எண் 556 என குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது. அதனடிப்படையில் கிரைய ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டு தாக்கல் செய்யப் பட்டதை பரிசீலனை செய்ததில் சர்வே எண் 556/6A1A என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இதனை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணத்தில் முழு எண் உள்ள நிலையில் பொது அதிகார ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த தேதிக்குப் பிறகு புல எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட் டிருந்தால், முதல்வருக்கு எந்த உட்பிரிவு சொந்தம் என்பதற்குரிய ஆதாரத்துடன் கிரைய ஆவணத்தில் உட்பிரிவு எண்ணையும் சேர்த்து எழுதிக்கொடுக்கலாம். பொது அதிகார ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன்னரே புல எண் உட்பிரிவு செய்யப்பட் டிருந்தால் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு பிழை திருத்தல் பதிவு செய்யாத நிலையில் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது. இப்பொழுதுள்ளபடியே கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அதிகார ஆவணத்தில் உள்ள சர்வே எண்ணுக்கும் கிரைய ஆவணத்தில் உள்ள சர்வே எண்ணுக்கும் உள்ள முரண்பாட்டினை சரிசெய்து மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். ஆவணம் நிலுவையில் இருந்தால் பதிவுமறுத்து ஆணையிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 01.02.2018).

கேள்வி: 2400 சதுரடி சொத்துக்கு உரிமையுள்ள நான்கு வாரிசுதாரர்கள் அந்த சொத்தை விற்க வேறு ஒருவருக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்துள்ளனர். அதிகாரம் கொடுத்தவர் களில் ஒருவர் 400 சதுரடி சொத்தை அந்த முகவரிடமிருந்து கிரையம் எழுதி வாங்க லாமா?

பதில்: நான்கு நபர்கள் சேர்ந்து வேறு ஒருவருக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்துள்ள சொத் தில் ஒரு பகுதியை மட்டும் அதிகாரம் கொடுத்த நால்வரில் ஒருவர் மட்டும் கிரையம் பெறலாம். அந்த ஆவணத்தில் அதிகாரம் கொடுத்த நான்கு முதல்வர்களின் சார்பாக முக வரும் எழுதிப்பெறுபவரும் கையொப்பமிடுவார்கள். அதிகாரம் கொடுத்த நான்கு முதல் வர்களின் Life Certificate தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். அதிகாரம் பெற்ற முகவரே அதி கார ஆவணத்தில் கண்ட மொத்த சொத்தையும் கூட கிரையமாக பெறலாம். (கோ. செல்வநாதன் 06.02.2018).

கேள்வி: 99 ஆண்டுகளுக்கு குத்தகை விடப்பட்ட சொத்து. குத்தiக ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவரது வாரிசுகள் குத்தகை ஆவணம் எழுதிப் பெற்றவருக்கே கிரையம் கொடுக்கலாமா?

பதில்: குத்தகைக்கு சொத்தை எடுத்துக்கொண்டவருக்கே (குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்யாமலும் கூட) கிரையம் கொடுக்கலாம். குத்தகைக்கு எழுதிக் கொடுத்தவரோ

அல்லது அவர் இறந்து விட்டதால் அவரது வாரிசுகளோ கிரையம் கொடுக்கலாம். இதில் முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில் குத்தகைக்கு முன்பணம் பெறப்பட்டு இருந்தால் அத்தொகையினையும் தற்போது பெறப்படும் தொகையுடன் சேர்த்து கிரையத் தொகையாக எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும். விவசாய நிலமாக இருந்த சொத்தை விவ சாய காரியம் அல்லாத காரியத்திற்காக பயன்படுத்தும் பொருட்டு குத்தகைக்கு விடப் பட்டிருந்தால் தற்போது நில மதிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது. காலிமனை யாக குத்தகைக்கு விடப்பட்டிருந்து இப்பொழுது கட்டிடம் இருந்தால் கட்டிட மதிப்பை யும் சேர்க்க வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன் 07.02.2018).

கேள்வி: 2012 ம் ஆண்டு 20 செண்டு புஞ்சை நிலமாக மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழு திக்கொடுத்து பதிவாகியுள்ளது. பின்னர் 2017 ம் ஆண்டு 20 செண்டும் அதிலுள்ள தொழிற் கூடமும் சேர்த்து குத்தகைக்கு விட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு தற்போது மேற்படி குத்தகை ஆவணம் ரத்து செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போழுது விவசாய நிலமாக பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் வழிகாட்டியில் விளைநில மதிப்பே உள்ள நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: மதிப்பின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வை / பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய ஆவ ணத்தில் கட்டுப்படும் சொத்து 10 செண்டுக்கு குறைவாக இருந்தால் அது நிலமா (அ) மனையா என்பதை அறிய ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து (FMB படி வழிகாட்டி வடிப்பு / வில்லங்க சான்று முதலியவற்றை தயாரித்து அடங்கல் நகல் மற்றும் ஆவண நக லுடன் கோப்பாக வைத்து ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து FMB படி வழிகாட்டி வடிப்பு / வில்லங்க சான்று, அடங்கல் நகல் ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் விவசாய நிலம் தான் என முடிவு செய்யும்போது கோப்பினை தயாரித்து வைத்துக்கொண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்து வழங்கலாம். 20 செண்டுக்கு மேற்பட்டிருந்தாலும் (அ) ஒரு ஆவணத்தில் பல சொத்துக்கள் இருந்து அவற்றில் ஒரு சொத்துக்கு அருகில் உள்ள எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு மட்டும் இருந்தாலும் அல்லது நான்கெல்லைகளில் பள்ளி, கல்லூரி, கோயில், அலுவலகம், தொழிற்கூடம், வணிக வளாகம், பேருந்து நிலையம், திரையரங்கம், திரு மண மண்டபம், அரிசி ஆலை, Petrol Bunk போன்றவை இருந்தாலும் புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு சொத்து விளை நிலமாக உள்ளது என முடிவு செய்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து வழங்கலாம். சொத்து மனையிடமாக இருந்தால் (முன்பதிவில் அந்த சொத்து மனையாகப்பதிவாகாததால் தான் இடத்தை பார்வையிடுகிறோம் என்பதால்) அங்கீகரிக்கப்படாத மனை என முடிவு செய்து பதிவு மறுதளிக்கலாம். கேள்வியில் சம்பந்தப்பட்ட சொத்து புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு முடிவு செய்ய வேண்டியதாகும். (கோ.செல்வநாதன் 11.02.2018).

கேள்வி: ஒரே மனையை ஆவண எண் 111/1999 மற்றும் 222/2000 மூலம் இரு வேறு நபர்கள் கிரையம் பெற்று இருவரும் சேர்ந்து வேறு ஒருவருக்கு கிரையமாக எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: ஒரே நபர் ஒரே மனையை இரு நபர்களுக்கு கிரையம் கொடுத்திருக்கக்கூடும். அதனால் தான் இருவரும் சேர்ந்து வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுக்கின்றனர். பதிவு அலுவலர் பார்க்க வேண்டியது என்னவெனில் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஏற்கனவே மனையாகப்பதிவாகியுள்ளது மற்றும் எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கு சொத்து உரிமை யானது என்பதற்கு மூல ஆவணம் உள்ளது மட்டுமே. ஆவண வாசகத்தில் இருவரும் கிரையத்தொகை பெறுவதாகவோ (அல்லது) ஒருவர் மட்டும் பெறுவதாகவோ இருக்க லாம். ஆனால் எழுதிக்கொடுக்கும் இருவரில் எவரேனும் ஒருவர் தான் கிரையம் பெற்று விட்டதால் (அ) கிரையம் பெற்ற போதிலும் சொத்து என் அனுபவத்தில் இல்லாததால்

தன்னுடைய உரிமையை விட்டுக்கொடுப்பதாக தாமும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதாக இருந்தால் அது விடுதலை எனக்கொள்ள வேண்டும். அப்பொழுதுதான் கிரையம் மற்றும் விடுதலை என முடிவு செய்ய வேண்டி வரும். அம்மாதிரி இல்லாத நிலையில் ஒரு கிரையமே என ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். (கோ. செல்வநாதன் . 12.02.2018).

கேள்வி: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்படும் ஆவணங்களின் பட்டியலில் 11.11.2017 தேதியிட்ட ஒரு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. அதன்பின் 2018ல் கிரைய ஆவணம் பதிவாகியுள்ளது. தணிக்கையில் பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கைக்குரிய பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. குறிப்புரை சரியா?

பதில்: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்படும் ஆவணங்களின் பட்டியலில் 11.11.2017 தேதியிட்ட ஒரு பதிவுசெய்யப்படாத கிரையஉடன்படிக்கை ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என தணிக்கை குறிப்புரை ஏற்க இயலாததே. பதிவுக்கு வராத ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமென ஆணை ஏதும் இல்லை என பதில் அளிக்கலாம்.

2018ல் பதிவு செய்யப்பெற்ற கிரைய ஆவணத்தில் பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன; படிக்கை மூலம் பெறப்பட்ட முன்பணத்தொகை பற்றிய விபரம் ஏதுமில்லையெனில் அதன் நகலை வங்கியிடமிருந்து கோரிப்பெற்று முன்பணத்தொகையுடன் கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட கைமாறு தொகையினையும் கூட்டி வரும் தொகை கிரைய ஆவண மதிப்பைவிட அதிகமாக இருந்தால் மு.ச பிரிவு 27 ன் படி நிகழ்வுகளை உண்மையாக தெரிவிக்காததின் அடிப்படையில் நிலை ஆணை 744ன்கீழ் மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 21.06.2018).

கேள்வி: நீதிமன்றத்தின் மூலம் ஏலம் எடுத்து நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட ஏலக் கிரைய தொகையைவிட சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பு அதிகமாக உள்ள நிலையில் எந்த மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: பகிரங்க ஏலத்தில் விடப்பட்ட சொத்து சம்மந்தமாய் ஏலத்தொகையினையே சந்தை மதிப்பாகக் கொள்ளலாம் என R.G Page 105, June 1983ல் உள்ளது. எனவே வழிகாட்டி மதிப்பு அதிகமாக இருந்தாலும்கூட ஏலத்தொகைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதுமானது. கட்டிடமும் சேர்ந்திருந்தாலும் களப்பணியும் அவசியமில்லை. கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்து அதன்படி சொத்தின் உரிமையாளர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க தவறும்போது கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து Specific Performance Act படி நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தைப்பொறுத்து உச்சநீதிமன்ற உத்தரவு (Civil Appeal No. 5273 of 2007 arising out of SLP(C) No 19439 of 2006) dated 16.11.2007) படி கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் தேதியில் உள்ள மதிப்பையே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 01.07.2018).

கேள்வி: ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் சொத்து விபரத்தில் பிளாக் எண் 15 என்பதற்குப் பதிலாக பிளாக் எண் 13 என தவறாக எழுதப்பட்டுவிட்டது. மேற்படி செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவருடைய வாரிசுகள் மேற்படி பிழையினை திருத்துவதற்கு ஒரு உறுதிமொழி ஆவணம் பதிவு செய்து

அதன்பின் சரியான பிளாக் எண் எழுதி கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலுமா? சரி யான பிளாக் எண்ணிற்கான வருவாய்த்துறை பட்டாவும் உள்ளது.

பதில்: சரியான பிளாக் எண் 13 என்பது செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவருக்கு சொந்தமானது என்பதற்கு ஆதாரம் இருந்தால் அந்த ஆதாரம் , செட்டில்மெண்டு ஆவ ணப்பதிவு விபரம் உறுதிமொழி ஆவணப்பதிவு விபரம் ஆகியவற்றை தெரிவித்து கிரைய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 07.10.2018).

கேள்வி: புல எண் 198/3B ல் 1 ¼ சென்ட் மற்றும் இதில் உள்ள கிணறு மேட்டார் பம்பு செட் மாற்றுவதற்கான கிரையம். ஆனால் வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு உள்ளது. இவ்வாவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: புல எண் 198/3Bல் இதற்கு முன் மனையாகப்பதிவுகள் ஏதுமில்லையெனில் மின் இணைப்பு எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயரில் உள்ளது என்பதற்கு மின்வாரிய அலுவலக சான்று நகலுடன் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். புல வரைபடத்தின்படி சுற்றியுள்ள எண் களுக்கு மனைமதிப்பு இல்லைஎன்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொண்டு ஆவணத்தை நிலுவை யில் வைத்து புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு அதன்பின் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 08.10.2018).

கேள்வி: அங்கீகரிக்கப்பட்ட ஒரு காலிமனையினை ஒரு நிறுவனம் A என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட்டு அச்சொத்தில் குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவர் தன்செலவில் கட்டி டம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என தெரிவித்து குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அவர் வங்கியில் கடன் பெற்று கட்டிடம் கட்டி வீட்டு வரி, மின் இணைப்பு ஆகியவற்றை அவர் பெயரில் பெற்று 13 ஆண்டுகளாக அனுபவித்துவரும் நிலையில் அவருக்கே கிரையம் செய்ய உள்ளதால் அடி நிலம் மட்டும் கிரையம் செய்யலாமா?

பதில்: காலிமனையாக சொத்தை குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவர் தம் செலவில் கட்டி டம் கட்டி வீட்டு வரி, மின் இணைப்பு முதலியன தம் பெயரில் பெற்றிருந்தாலும் கட்டிடம் அவருக்கு முழு உரிமையாகாது. அதனால்தான் உச்ச நீதிமன்றம் Dr. K.A. Dhariyawan and others- Vs- J.R Thakur and others (1958 AIR 789, 1959 SCR 799) என்ற வழக்கில் காலிமனையினை குத்தகைக்கு எடுத்தவர் அதில் கட்டிடங்களை கட்டியபின் அவற்றை அகற்றிடாமல் குத்தகை ஒப்படைப்பு செய்யும்பொழுது அத்தகு கட்டிடங் களை குத்தகைக்கு அளித்த நபருக்கு செய்துள்ள உரிமை மாற்றமாக கருத இயலாது என தெரிவித்துள்ளது. எனவே குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னரே கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டும். கிரைய ஆவண வாசகத்தில் ‘‘இதில் கண்ட மனையில் தங்கள் செலவில் கட்டிடம் கட்டி ஆவண எண்….. படி கைமாறு பெறாமல் எனக்கு குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகியுள்ளதால் கட்டிடத் திற்காக நான் தங்களிடம் கைமாறு தொகை ஏதும் பெறாமல் மனைக்கு மட்டும் ரூபாய் ….. தங்களிடம் பெற்றுக்கொண்டு மனையையும் கட்டிடத்தையும் தங்களுக்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளேன்’’ என எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 16.10.2018).

கேள்வி: அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட தான ஆவணத்தை ரத்து செய்து வேறு நப ருக்கு கிரையம் செய்ய முடியுமா?

பதில்: அரசுக்கு தானம் (அ) செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டபின் அவ்வாவ ணத்தை ஏற்கனவே எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டும் ரத்து செய்ய முடியாது. அரசு சார்பில் எந்த துறைக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதோ அந்த துறைக்கு பொறுப்பான தலைமை செய

லகத்தில் உள்ள துறைத்தலைமையின் முன் அனுமதி பெற்று அரசு சார்பில் தனியருக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டண விகிதத்தில் தனியரின் செலவில் உரிமை மாற்று ஆவணம் தான் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். அதன்பின் அவர் வேறு நபருக்கு கிரையம் கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 06.12.2018).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் A.E களப்பணி மூலம் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பெற்று திரும்ப வழங்கப்பட்டபின் தற்போது அதே ஆவண சொத்துக்கு பிழைதிருத்தல் என எழுதி கட்டிடம் நீங்கலாக கிரையம் என்று தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதனை எவ்வகை ஆவணமாக முடிவு செய்வது?

பதில்: கிரைய ஆவணம் களப்பணி முடிவுற்று இழப்புத்தொகை வசூலிக்கப்பெற்று வழங்கியபின் எழுதப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் கட்டிடம் நீங்கலாக என எழுதப்பட்டிருந்தால், பிழைதிருத்தல் மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணம் எனில் கட்டிட மதிப்புக்கும் சேர்த்தே வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். முதல் கிரைய ஆவணம், அதற்கடுத்த பிழைதிருத்தல் ஆவணம் ஆகியவற்றுக்குப்பின் எழுதப்படும் கிரைய ஆவணத்தில் கட்டிடம் நீங்கலாக என எழுதப்பட்டிருந்தால் கட்டிடம் இடிக்கப்பட்டு காலிமனையாக உள்ளது என்ற உள்ளாட்சித்துறையின் சான்று இருந்தால் விட்டு விடலாம். இல்லையெனில் கட்டிடம் மறைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதற்காக களப்பணிமேற்கொண்டு கட்டிடமதிப்பை மட்டும் கணக்கிட்டு (குறைவு முத்திரைத்தீர்வை,குறைவு பதிவுக்கட்டணம், இணைக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யாமல்) நிலை ஆணை 744ன்கீழான பதிவேட்டில் பதிவு செய்தும், ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் நிலை ஆணை 744ன்கீழ் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டமைக்கான குறிப்பினைசேர்த்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவணம் எழுதியவர் ஆகியோரிடம் வாக்குமூலம் பெற்று முழுமையான அறிக்கையினை நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டும். கட்டிடம் மறைத்து எழுதியமைக்கு உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் உடந்தையாக இருந்துள்ளார் என மாவட்டப் பதிவாளர் முடிவு செய்தால் அவரது உரிமத்தை நிரந்தரமாக ரத்து செய்ய ப.து.த வுக்கு பரிந்துரை செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 07.12.2018).

கேள்வி: தற்போது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் கிரைய ஆவணத்திற்கான மூல ஆவணத்தில் சர்வே எண் 51/1ல் 20 ஏர்ஸ்க்கு 50 சென்ட் 21800 சதுரடி என்றுள்ளது. அந்த ஆவ ணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்டுள்ளது. தற்போது வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு உள்ளது. தற்போது ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: சர்வே எண் 51/1க்கு மொத்த பரப்பு 20 ஏர்ஸ் என இருந்து ஏற்கனவே பதிவான ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான நடவடிக்கை முடிவுற்று ஆவணதாரரால் மீள பெறப்பட்டிருப்பின் அந்த ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து மறு கிரையமாக வருகிறது என முடிவு செய்து அந்த ஆவணத்தை மூல ஆவணமாகக்கொண்டு பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 18.12.2018).

கேள்வி: ஒரு சொத்தின்மீது ஈடு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது அந்த தொகையை பைசல் காட்டி கிரையம் செய்யலாமா?

பதில்: அடமானம் (அ) போக்கியம் அதாவது Simple mortgage (Mortgage without possession) or Mortgage with possession எழுதிப்பெற்றவருக்கே அடமான ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து முழுமையும் கிரையம் செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தில் ‘‘கடன் தொகை ரூ…. இவ்வளவையும் தாங்களே பைசல் செய்துக்கொள்வதாய் ஒப்புக்கொண்ட வகையில் என எழுதப்பட்டு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும்போது மு.ச பிரிவு 24ன்படி

அசல் அடமான (போக்கிய)ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த தேதியில் உள்ளபடி தேவையான முத்திரைத்தீர்வையினை மட்டும் கழித்து மு.ச பிரிவு 16 ன் கீழான சான்று சேர்க்கலாம். அடமான ஆவணத்தில் தேவைக்கும் கூடுதலாக முத்திரைத் தாட்கள் பயன்படுத்தப்பட்டிருந்தாலும் தேவையான முத்திரைத்தீர்வையினை மட்டுமே கழிக்கவேண்டும். இதற்கு கீழக் கண்டவாறான சான்று சேர்க்க வேண்டும். ‘‘வாங்கியவர் பெயருக்கே நிறைவேற்றப் பட்ட அசல் அடைமான ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டதின் மீது இதில் விவரிக்கப் பட்டுள்ள சொத்து குறித்து முத்திரைக்கட்டணமாகிய ரூ….ரூபாய்……மட்டும் ஏற்கனவே செலுத்தப்பட்டுவிட்டதென மன நிறைவடைந்துள்ளேன் என நான் இதன்மூலம் சான்று அளிக்கிறேன்.’’ மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழான சான்று சேர்க்க வேண்டி இருந்தால் முதலில் மு.ச பிரிவு 16 ன் கீழான சான்றும் அதன்பின் மு.ச பிரிவு 42 ன் கீழான சான்றும் சேர்க் கப்பட வேண்டும். மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழான மனுவில் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்தி ரைத்தீர்வை ரூ……+ மு.ச பிரிவு 16 ன் கீழ் ரூ… என சேர்த்து குறிப்பிட வேண்டும். இவ்வழக்கில் இரு விண்ணப்பங்களையும் மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழான மனுக்கள் கோர்வையில் கோர்வை செய்ய வேண்டும் (நிலை ஆணை 707). (கோ. செல்வநாதன் . 29.01.2019)

கேள்வி: தாய் மகனுக்கு எழுதிவைத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் ‘‘ நான் காலமான பிறகுதான் நீ இந்த சொத்தை விற்பனை செய்ய உரிமை உண்டு’’ என்ற வாசகம் உள்ளது. தாய் உயிருடன் உள்ளார். தற்போது தாயும் மகனும் சேர்ந்து விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்:தாயாரும் மகனும் சேர்ந்து விற்பனை செய்யலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 23.02.2020).

கேள்வி: 2011ல் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தை முகவருக்கு தெரிவிக் காமல் 2011லேயே ரத்து செய்யப்பட்டுள்ளது. ரத்து செய்தது தெரியாமல் முகவரால் அந்த சொத்தும் விற்பனை செய்யப்பட்டுள்ளது. இவ்விபரம் தற்போதுதான் தெரிய வந் துள்ளது. முதல்வரும் முகவரும் இறந்து விட்டனர். பதிவு செய்த கிரய ஆவணம் செல்லத்தக்கதா? இந்த ஆவணத்தின் நிலை என்ன?

பதில்: பொது அதிகார முதல்வர் ரத்து செய்த பின் பொது அதிகார முகவரால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டு பதிவுசெய்யப்பட்ட ஆவணம்செல்லாது. அந்தஆவணத்தை மூல ஆவண மாகக் கொண்டு வேறு எவ்வித ஆவணமும் பதிவு செய்தாலும் முதல்வரின் வாரிசுகள் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுத்து முகவர் கிரையம் கொடுத்த ஆவணத்தையும் அதன் பின் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் அவற்றையும் செல்லாதது என ஆணை பெற உரிமை உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 15.03.2020).

கேள்வி: ஒரு நிறுவனத்திற்காக அதன் உறுப்பினர் ஒருவர் பெயரில் ஒரு சொத்து கிரையமாக வாங்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது அவர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய வாரிசு கள் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்து விற்பனை செய்ய வரும் நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா? (அ) அந்த நிறுவனம் அனுமதி அளிக்க வேண்டுமா? (அ) அந்த நிறு வனத்தின் மற்ற உறுப்பினர்களும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்க வேண்டுமா?

பதில்: கிரையம் பெற்ற உறுப்பினர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவரது வாரிசுதாரர்கள் நிறுவனத்தின் பங்குதாரர்களாக சேர்ந்திருந்தால்தான் தற்போது அந்த நிறுவனத்தின் அனைத்து பங்குதாரர்களும் சேர்ந்தோ (அ) மற்றவர்கள் சம்மதத்துடன் நிர்வாக இயக்கு னரோ கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். நிறுவனத்தின் பெயரில் பட்டா உள்ளதை வைத்து ஆவணம் ஏதும் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் . 02.04.2020).

கேள்வி: ஒரு புல எண்ணின் மொத்த பரப்பு 4 ஏக்கர் தான். ஆனால் பல ஆவணங்களாக பதிவு செய்யப்பட்டதில் 4 ஏக்கருக்கு மேல் வருகிறது. இதை வாங்கலாமா?

பதில்: எத்தனை பதிவுகள் பகுதிப்பகுதியாக (transactions) நடைபெற்றிருந்தாலும் அந்த எண்ணில் உள்ள மொத்த பரப்பு 4 ஏக்கர் என்பது மாறாது. பட்டா 4 ஏக்கர் என்றே மாற்றப் படும். ஆனால் இந்த சர்வே எண்ணுக்கு மொத்த பரப்பு 4 ஏக்கர் என்றுள்ள போதிலும் 4 ஏக்கருக்கு மேல் உள்ள பரப்புக்குரிய மதிப்பும் முத்திரைத்தீர்வையும் இடப்பட்டது என (ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் வாங்குவதாயிருந்தால்) எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 15.03.2020).

கேள்வி: ஒருவர் கிரைய உடன்படிக்கை ஆறு மாத காலம் குறிப்பிட்டு பதிவு செய்த பிறகு கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் இறந்து விட்டார். தற்போது12 ஆண்டு கள் ஆகிய நிலையில் தற்போது சொத்தின் உரிமையாளர் வேறு ஒருவருக்கு விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்: சொத்தை கிரையம் பெற உடன்படிக்கை செய்து கொண்டவர் இறந்து அவ ருக்கு வாரிசு ஏதுமில்லாத நிலையிலும் உடன்படிக்கையில் குறிப்பிட்ட கெடு முடிந்து மூன்று ஆண்டுகள் முடிவுற்றிருந்தால் உடன்படிக்கை செய்துகொண்டவரோ அல்லது அவரது வாரிசுதாரர்களோ Specific Performance Act ன் கீழ் வழக்கு தொடுக்கும் உரிமையை இழந்து விட்டனர் என முடிவு செய்யலாம். எனவே சொத்தின் உரிமையாளர் எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தில் இவ்விபரத்தை தெரிவித்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாம். இது சம்மந்தமாக ஆணைகள் ஏதுமில்லை. தேவையெனில் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 06.08.2020).

பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணமாக இருந்தாலும், கிரைய தொகையினை வாங்கு பவர் கொடுக்காமல் முழுமை அடையாது. கிரைய ஆவணம் வாங்குபவர் பெயரில் இருந்தாலும் செல்லாது என பாட்னா உயர்நீதி மன்றம் Ganesh Raj v/s Jitendra 2017 AIR (Patna) 169 தீர்ப்பில் தெரிவித்துள்ளது. இதற்கு ஒரே தீர்வு கிரைய தொகையில் ஒரு பகுதியையாவது Cheque/Demand Draft, இணையவழி மாற்றம் செய்தல் ஆகியவற்றில் பணம் செலுத்தப்பட்டதாக ஆவணத்தில் எழுதுவதே நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 04.07.2021).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்திற்கு கைமாறு தொகையாக சார்பதிவாளர் முன்னிலையில் DD ஆக செலுத்தக்கூடாதா?

பதில்: சார்பதிவாளர் முன்னிலையில் தொகை செலுத்துவதாக குறிப்பிட்டு சார்பதிவாளர் முன்னிலையில் Cheque/Demand Draft ஆகவும்செலுத்தலாம். அவ்வாறு செலுத்தப்படும் போது தொகை, Cheque/Demand Draft எண், நாள், வங்கியின் பெயர், கிளை முதலியவிவ ரங்களை Money payment க்குரிய மேற்குறிப்பில் குறிப்பிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.07.2021).

குத்தகை கெடு முடிந்திருந்தாலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டு மென்று நிர்ப்பந்திக்க முடியாது. குத்தகை கெடு முடியுமுன்னர் சொத்தின் உரிமையாளர் கிரையம் கொடுக்க வந்தாலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னரே கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியும் என்று தெரிவிக்கவும் முடியாது. குத்தகைக்கு விடப்பட்ட சொத்தை கிரையம் கொடுத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யும்போது கட்டிடம் இருந்தால் களப்பணிக்கு உட்படுத்தப்படவேண்டும்.கட்டிடம் சேர்க்கப்படாமலும் குத்தகை

ஆவணத்தில் Lessee கட்டிடம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என வாசகம் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து களப்பணி மேற்கொண்டு கட்டிட மதிப்பை மட்டும் முடிவு செய்து கட்டிடம் மறைக்கப்பட்டமைக்காக நிலைஆணை 744 ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 09.07.2021).

கேள்வி: முதல்வரும் முகவரும் கிரைய ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு தாக்கல் செய் தால் பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: முதல்வர் வர இயலாத நிலையில்தான் தனக்குப்பதிலாக வேறு ஒருவரை நிய மித்து அதிகாரம் கொடுக்கப்படும். முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணம் சம்பந் தப்பட்ட அட்டவணையில் முதல்வர் பெயரும், முகவர் பெயரும் எழுதிக்கொடுப்பவர் களாகவே அட்டவணை செய்யப்படும். எனவே அதிகாரம் கொடுத்த சொத்தைப்பொறுத்து (அ) பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து முதல்வர் மட்டும் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்ய லாம். ஆனால் முதல்வர் கையொப்பமிடும் ஆவணத்தில் முகவர் கட்சிக்காரராக சேர முடியாது. எனவே இவ்வாறு ஆவணம் எழுதி வந்தால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். இதற்கு ஆதாரம் கேட்டால் அவர்களிடம் உள்ள அதிகார ஆவணத்தையே படித்து பார்க்க சொல்லவும். (கோ. செல்வநாதன் . 12.07.2021).

கேள்வி:உயிலில் கண்ட சொத்தை யாருமே விற்பனை செய்ய அதிகாரமில்லை என்றுள்ள நிலையில் தற்போதைய வாரிசுகள் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்து கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: உயிலின்படி இறுதியாக சொத்தை அடையக்கூடியவர்கள் பேரன்கள் என உள்ள தாலும், கார்டியன் முறையில் அவர்கள் தந்தையின் பெயர்களில் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) மைனர்கள் பெயரில் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டிருந் தாலும், விற்பனை செய்ய எவருக்கும் அதிகாரமில்லை என இருக்கும்போது ,பட்டா யார் பெயருக்கு செய்யப்பட்டிருக்கிறதோ அவர்கள் கிரையம் கொடுத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்தால், அந்த சொத்து ஒருவர் பெயரில் (உயில் எழுதி வைத்தவர் பெயரில்) இருந்து பட்டா வேறு ஒருவர் பெயரில் இருக்கும்போது இந்த மாறுபாட்டுக்கு அந்த உயில் ஆவணத்தை பார்வையிடாமல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. எனவே ஒரு குறிப்பிட்ட நபரோ (அ) எவருமே விற்பனை செய்யக்கூடாது என்று உயிலில் உள்ள நிபந்தனையை மீறி எவருமே செயல்பட முடியாது. எனவே நீதிமன்ற ஆணை பெற்று ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யக்கோரி check slip உடன் திருப்பிக்கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 12.07.2021).

கேள்வி: டிரஸ்ட் மற்றும் சங்கம் தொடர்பான கிரைய ஆவணங்கள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும் சமயத்தில் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்படும் செயல்படும் முகவரி சரியான முக வரியா என பதிவு அலுவலர் ஆராய்ந்து பார்க்க நேரமில்லை. ஆவணத்தில் குறிப்பிடும் முகவரியால் பிரச்சினை ஏதும் இருப்பின் பதிவு அலுவலர் பொருப்பாவாரா?

பதில்: டிரஸ்ட் சொத்தை விற்கலாம் என முந்தைய டிரஸ்ட் ஆவணத்திலோ (அ) அதற்குப் பிந்தைய Amenment ஆவணத்திலோ வாசகம் இருக்குமானால் பதிவு செய்ய லாம். முகவரி சரியாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்பதை பதிவு அலுவலர் ஆராய்ந்து பார்க்க நேரமில்லை என்பது எந்த காலத்திலும் எடுபடாது. பிரச்சினைகள் வந்தால் ஏற்கத்தான் வேண்டும். தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற சங்

கத்துக்கு சொந்தமான அசையாச்சொத்துக்களை விற்க நீதிமன்ற அனுமதி ஆணையின்றி ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 08.10.2021).

கேள்வி: தாயார் மகளுக்கு ஏற்பாடு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பட்டாவும் மாற்றம் செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்பொழுது மகள் கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தில் தாயார் சாட்சி கையொப்பம் செய்யலாமா?

பதில்: தாயார் மகளுக்கு ஏற்பாடு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து, அந்த சொத்தை மகள் கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தில் தாயார் சாட்சி கையொப்பம் செய்வதால் ஆவணத் தின் தன்மையிலோ முத்திரைத்தீர்வையிலோ மாற்றம் ஏற்படாது. (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2021).

Nature- Copy of Court Decree (நீதிமன்ற டிக்ரி நகல்)

கேள்வி: நீதிமன்ற உறுத்துக்கட்டளை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா? அல்லது அட்டவணை யிடலாமா?

பதில்: நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்படும் உறுத்துக்கட்டளை (Decree, Stay order, injunction order) பொதுவாக அட்டவணையிடக்கோரி நீதிமன்றத்திலிருந்துஅனுப்பிவைக்கப்படமாட் டாது என்பதால் அட்டவணை செய்யத் தேவையில்லை. ஆனால் நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டாலும் (அ) ஒரு நபர் தடை மனுவுடன் சேர்த்து அளித்தாலும் Stay order பற்றி வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்து வைத்துக்கொள்ளலாம். தொடர்புடைய நபர் சான்றிட்ட நகலாக நீதிமன்றத்திலிருந்து பெற்று (ஜெராக்ஸ் நகலாக மட்டும் இருக் கக்கூடாது) பதிவுசெய்ய தாக்கல் செய்தால் அசல் ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து பதிவுக்கு தாக்கல்செய்ய வரையறுக்கப்பட்ட(Time for presentation) காலத்திற்குள் தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்து அட்டவணையிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 12.07.2016).

கேள்வி: ஒரு நீதிமன்ற டிக்ரி 27.3.2015ல் பிறப்பிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கான நீதிமன் றம் சாரா முத்திரைத்தாட்களை 210 நாட்கள் தாமதமாக கட்சிக்காரர் நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்து பின்னர் மேற்படி டிக்ரி நகல் வழங்கக்கோரி 26.4.2016ல் விண்ணப்பித்து 29.4.2016ல் வழங்கப் பெற்றுள்ளது. இதனை பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ன்படி நீதிமன்ற டிக்ரி(அ) ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளி லிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். டிக்ரி நகல் கோரி விண்ணப்பிக்கப்பெற்று நகலை தயாரித்து வழங்க நீதிமன்றம் எடுத்துக்கொண்ட நாட் களை நீட்டித்து 4 மாத காலம் கணக்கிடலாம் என ப.து.த ஆணையும் உள்ளது. இவ்வழக் கில் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாள் 27.3.2015. நகல் கோரி விண்ணப்பித்த நாள் 26.4.2016. ஓராண்டு காலம் முடிவுற்றுள்ளது. எனவே தாமதத்தை மன்னித்து பதிவு செய்வதற்கான காலக்கெடுவும் முடிவுற்றுள்ளதால் இந்த டிக்ரி நகல் சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்யப் பட்டால் பதிவு நிராகரிக்கப்படவேண்டும். சார்பதிவாளரால் பதிவு மறுத்த ஆணையின் மீது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72ன்கீழ் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் மேல்முறையீடு செய்யப்பட் டாலும் பதிவு செய்ய ஆணையிட மறுத்து ஆணையிட வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன்.14.09.2016).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணைக்கு பதிவுக்கட்டணம் எதன் அடிப்படையில் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணையில் (Decree) வழக்கு மதிப்பு (Suit value) இருந்தால் அதன் மீது 1% பதிவுக் கட்டணம் (உச்சவரம்பின்றி) வசூலிக்க வேண்டும். வழக்கு மதிப்பு குறிக் கப்படாமலிருந்தால் சொத்து மதிப்பின்மீது வசூலிக்க வேண்டும். வழக்கு மதிப்பு, சொத்து மதிப்பு இரண்டுமே அளிக்கப்படாமல் சொத்துவிபரம் மட்டும் அளிக்கப்பட்டிருந்தால், நீதி மன்ற டிக்ரி நகலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்பவரிடம் மொத்த சொத்துக்கும் (வழிகாட்டி மதிப்பிற்கு குறைவில்லாமல்) சொத்து மதிப்பினை வாக்குமூலம் (அலுவலக வாக்கு மூலப்பத்தகத்தில்) பெற்று அம்மதிப்பின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 21.07.2017).

கேள்வி: நீதிமன்ற டிக்ரி நகலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய காலக்கெடு உண்டா?

பதில்: அசல் டிக்ரி நீதிமன்றத்தால் பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதி வுக்கு தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். எனினும் அசல்டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் நகல் கோரி விண்ணப்பித்திருந்து நீதிமன்றத்தால் நகல் தயாரித்து வழங்க கால தாமதம் ஏற்பட்டிருந்தால், நகல் தயாரித்து வழங்க நீதிமன்றம் எடுத்துக் கொண்ட நாட்களை சாதாரணமாக பதிவுக்கு தாக்கல் செய்வதற்கான காலம் முடியும் தேதியுடன் கூட்டி வரும் நாளுக்குள் தாக்கல் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 22.07.2017).

கேள்வி:நீதிமன்ற டிக்ரியில் Total value of suit property என்றும் வாதியின் 1/8 பங்கு மதிப்பு என்றும் இரு மதிப்புகள் உள்ளன. எந்த மதிப்பிற்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: வழக்கு மதிப்பின்மீது தான் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். ஒரு நபருக் குரிய பங்கு மதிப்பின்மீது கணக்கிடக்கூடாது. அதே போன்று ஒவ்வொரு நபரும் அடை யக்கூடிய சொத்தின் மதிப்பு என தனித்தனியாக அளிக்கப்பட்டிருந்தாலும் பாக ஆவணத் திற்கு கணக்கிடுவதைப்போன்று அதிகபட்சபதிவுக்கட்டணம் ஒவ்வொரு நபரைப் பொறுத் தும்ரூ 4,000/எனவும் கணக்கிடக்கூடாது. வழக்கு மதிப்பை (value of suit property) மட்டுமே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். மேலும் 10 நபர்களுக்கு தனித்தனியாக பாகம் ஒதுக்கீடு செய்து டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்டு ஒருவர் மட்டும் அதனை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் மொத்த தொகையின் மீது தான் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமே தவிர ஒருவர் பாகத்தைப்பொறுத்த மட்டில் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் 06.10.2017).

கேள்வி: டிக்ரி பிறப்பித்த நாள் 21.04.17. நகலுக்கு விண்ணப்பித்த நாள் 25.07.17. முத்தி ரைத்தாள் கோரிய நாள் 07.08.17. முத்திரைத்தாள் தாக்கல் செய்த நாள் 08.08.17. நகல் தயாரித்த நாள் 18.08.17. மூன்று மாத காலம் கழித்து நகலுக்கு விண்ணப்பித்துள்ளதால் இதனை பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: நீதிமன்றத்தால் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாள் 21.04.17. சாதாரணமாக டிக்ரியின் நகலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய அருகதையான நாள் 21.08.17 ஆகும். நகலுக்கு விண் ணப்பித்த நாள் 25.07.17. நகல் தயாரித்த நாள்18.08.17.ஆக நகல் தயாரிக்க நீதிமன்றம் எடுத்துக்கொண்ட நாட்கள் 24. எனவே 21.08.17 லிருந்து 24 நாட்கள் நீட்டித்தால் தாக்கல் செய்ய அருகதையான நாள் 13.09.17 ஆகும். 4 மாதம் கடந்த பின்னர் விண்ணப்பித் திருந்தால் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 07.10.2017)

கேள்வி: நீதிமன்ற டிக்ரியில் வழக்கு மதிப்பு குறிக்கப்படவில்லை. பதிவுக்கட்டணம் எந்த மதிப்பின் மீது வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: நீதிமன்ற டிக்ரி (அ) ஆணையில் வழக்கு மதிப்பு தெரிவிக்கப்படவில்லை யெனில் அந்த டிக்ரி (அ) ஆணையின் சான்றிட்ட நகலை பதிவுக்கு தhக்கல் செய்பவரிடம் மொத்த சொத்தின் மதிப்பை (வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவின்றி) அலுவலக வாக்கு மூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலமாகப்பெற்று அந்த மதிப்பின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். டிக்ரி நகலில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அயிட்ட சொத்துக்கள் இருப்பின் ஒவ்வொரு இனத்திற்கும் மதிப்பை வாக்குமூலமாக பெற்று கூடுதல் மதிப்பையும் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். ஏ கணக்கில் ஆவண தன்மை என்ற கலத்தின்கீழ் (அ) அந்த பக்கத்தின் அடியில் ஆவண எண்....க்கு மதிப்பு குறித்து அலுவலக வாக்குமூலப் புத்தகம் தொகுதி எண் .... பக்கம்...காண்க என குறிப்பு சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டும். தற்பொழுது பதிவுக்கட்டணம் வங்கி வரைவு (அ) Online/ Offline மூலமாக வசூலிப்பதால் முன் கூட்டியே வழிகாட்டிப் பதிவேட்டின்படி மதிப்பை சரியாக கணக்கிட்டு ஆவணதாரருக்கு தெரிவித்து அவர் வங்கியில் கட்டணத்தை செலுத்திய ஆதாரத்துடன் தாக்கல் செய்யும் போது வாக்குமூலம் பெற்று பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 07.10.2017).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை வழங்கப்பட்டு 8 மாதங்கள் முடிந்த நிலையில் அது எந்த பதிவு விதியின்படி பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது?

பதில்: உயில் ஆவணம் தவிர எந்த ஒரு ஆவணமும் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் (பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 24,25,26 ல் கண்ட வரையறைகளுக்குட்பட்டு) பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். எனினும் நீதிமன்ற டிக்ரி/ஆணை நகலைப் பொறுத்து அந்த டிக்ரி/ ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ல் உள்ளது. பதிவுச் சட்டம் பிரிவு24 என்பது ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் வெவ்வேறு தேதிகளில் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணம் எனில் ஒவ்வொருவரும் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதைப்பற்றியது.

பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 25 என்பது தாக்கல் செய்ய அனுமதிக்கப்பட்ட 4 மாத காலத்திற்குள் தவிர்க்க இயலாத காரணத்தால் தாக்கல் செய்ய இயலவில்லை எனில் உரிய தாமதக் கட்டணம் செலுத்தி விண்ணப்பித்தால் மாவட்டப்பதிவாளர் தாமதத்தை மன்னித்து பதிவு செய்யலாம் என்பதைப் பற்றியது.

பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 26 என்பது எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் அனைவருமோ (அ) ஒருவரோ அயல் நாட்டில் வசிப்பவராய் இருந்து (அயல் நாட்டில்) எழுதிக்கொடுத்திருந்தால் அவ்வாவணம் இந்தியாவுக்கு முதன்முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதைப்பற்றியது.

மேற்கண்ட விபரங்களின்படி நீதிமன்ற டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் அல்லது பதிவுச்சட்டம்பிரிவு 25 ன்படி தாமதக்கட்டணத்துடன் 8 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்படவில்லை எனில் பதிவு விதி 162(VI) ன்படி பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். எனினும் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட பின் அதன் நகலுக்கு மனுதாரர் விண்ணப்பித்து நீதிமன்றம் நகல் தயாரிக்க அதிக நாட்கள் எடுத்துக்கொள்ளும் நிகழ்வில் சாதாரணமாக 4 மாதம் முடிவடையும் தேதியிலிருந்து மனுதாரர் எடுத்துக்கொண்ட நாட்கள் போக மீதி நாட்களை நீட்டித்து கணக்கிடலாம் என ப.து.த ஆணைஉள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் 24.10.2017).

கேள்வி: மொத்தம் 6000 சதுர அடிகள் உள்ள காலியிடத்தில் A,B என்ற கணவன் மனைவி இருவரும் 2000 சதுர அடிகள் கிரையம் பெற்றுள்ளனர். பின்னர் தங்களுக்கு கிரையம் கொடுத்த நபர்களுடன் சேர்ந்து நீதிமன்றத்தில் பாகப்பிரிவினை வழக்கு தொடர்ந்து அதில் மொத்தம் 6000 சதுர அடிகள் இருவருக்கும் ஒதுக்கப்படுகிறது. பிரதி வாதிகள் பணம் பெற்றுக்கொண்டு ஒதுங்கிவிட்டார்கள். இந்த நீதிமன்ற பாகப்பிரிவினை ஆவணத்தை பதிவுக்கு கொடுக்கும் போது நீதிமன்றம் சொல்லியுள்ள மதிப்புக்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் மட்டும் போதுமா?

பதில்: நீதிமன்றம் டிக்ரி ஆணை பிறப்பித்து அதன் சான்றிட்ட நகலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் அதில் குறிப்பிட்டுள்ள வழக்கு மதிப்புக்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். வழக்கு மதிப்பு தெரிவிக்கவில்லையெனில் மொத்த சொத்தின் மதிப்பு குறித்து டிக்ரி நகலை தாக்கல் செய்பவரிடம் அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று அதனடிப்படையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். டிக்ரி நகலாக இல்லாமலிருந்தால் ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையில்தான் தன்மை முடிவு செய்ய இயலும். (கோ. செல்வநாதன். 10.11.2017).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பாணை நீதிமன்றத்திலிருந்து வந்தால் தான் பதிவு செய்ய வேண் டுமா? அல்லது சம்மந்தப்பட்ட நபர் கொடுக்கும் தீர்ப்பாணை நகலை வைத்து பதிவு செய்து எல் நம்பர் கொடுக்கலாமா? நீதிமன்றம் மூலம் டிகிரி செய்யப்பட்டுள்ள மேற் கண்ட டிகிரியினை சார்பதிவகத்தில் பதிவுசெய்வதற்கு நீதிமன்றத்திலிருந்து எவரேனும் வர வேண்டுமா? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு வசூலிக்கப்பட வேண்டும்? வாதி மற்றும் பிரதிவாதிகளில் எவரேனும் ஒருவர் மட்டும் சார்பதிவகம் வந்து பதிவு செய்யலாமா? அல்லது டிகிரியில் உள்ள அனைவரும் வந்து பதிவு செய்ய வேண்டுமா? அனைவரும் செலவுசெய்து பதிவுசெய்ய விரும்பவில்லையெனில் ஒருவர் மட்டும் அவருக்குரிய ஷெடியூல் சொத்தை மட்டும் பதிவு செய்ய முடியுமா?

பதில்: பொதுவாக நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் கிரைய ஆவணத்தை மட்டும் பதிவு செய்யும்பொருட்டே நீதிமன்ற ஊழியர் மூலம் அனுப்பிவைக்கப்பெறும் (அ) கிரைய ஆவணம் எழுதிப்பெறுபவரிடமே ஒப்படைக்கப்படும். நீதிமன்ற ஏலக்கிரைய சான்று நகல் பேபான்றவைமட்டும் நீதிமன்றத்திலிருந்து அஞ்சல்மூலம் முகப்புக்கடிதத் துடன் (Covering letter) பெறப்பட்டால் மட்டுமே பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 89ன்கீழ் வரப்பெறும் ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் குறிப்பிட்டு எல் எண் அளித்து 1 புத்தக கோர்வைத் தொகுதியில் கோர்வை செய்து அட்டவணையிட வேண்டும். பெரும்பாலும் நீதிமன்ற டிக்ரி நகல்கள் அஞ்சல் மூலம் அனுப்பி வைக்கப்பட மாட்டாது. எனவே தொடர்புடைய நபர் பதிவு செய்ய விரும்பி பதிவு அலுவலகத்தில் நேரில் தாக்கல் செய்து பதிவுக் கட்டணம் செலுத்தினால் மட்டுமே ஆவண எண் அளித்து பதிவு செய்யலாம். நீதிமன்ற டிக்ரியின் ஜெராக்ஸ் நகலை தாக்கல் செய்தால் ஏற்கக்கூடாது. டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட பின் தொடர்புடைய நபர் நீதிமன்றத்தில் சான்றிட்ட நகலுக்கு விண்ணப்பித்து நீதிமன்றத் தால் வழங்கப்பெற்ற சான்றிட்ட நகலைத்தான் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய வேண்டும். அசல் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் டிக்ரி நகல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். நகலுக்காக விண்ணப்பிக்கப்பெற்று நீதிமன்றம் நகலை தயாரிக்க எடுத்துக்கொண்ட நாட்களை மட்டும் வழக்கமாக தாக்கல் செய்ய அருகதை யான முடிவடையும் நாளுடன் சேர்த்துவரும் நாளுக்குள் தாக்கல் செய்யலாம். அசை யாச் சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகப்பிரிவினை டிக்ரி மூலம் நீதிமன்றம் ஆணையிடும் வழக்குகளைப்பொறுத்த மட்டில் அசல் டிக்ரி N.J. முத்திரைத்தாளில் தயாரிக்கப்பட்டு டிக்ரி நகலின் தலைப்பில் ‘‘அசல் டிக்ரி இவ்வளவு ரூபாய்க்கான முத்திரைத்தாளில் தயா ரிக்கப்பட்டது’’ என்று குறிப்பிட்டு இ.மு.ச அட்டவணை II கூறு 7 ன்படி நீதிமன்றவில்லை

ஒட்டப்பட வேண்டும். மற்ற டிக்ரி நகல்களில் முத்திரைத்தாள் விபரம் குறிப்பிட வேண்டிய அவசியமில்லை. நீதிமன்ற டிக்ரி நகலில் குறிப்பிடப்பட்ட வழக்கு மதிப்பு (Value of suit)க்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். வழக்குமதிப்பு என குறிப்பிடாமல் மொத்த சொத்தின் மதிப்பு குறிப்பிட்டிருந்தால் அதன்மீது பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்கலாம். வழக்கு மதிப்பும் மொத்த சொத்தின் மதிப்பும் இல்லாமலிருந்தால் டிக்ரி நகலில் குறிப்பிட்டுள்ள மொத்த சொத்தின் மதிப்பை (வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறை வின்றி) தாக்கல் செய்பவரிடம் வாக்கு மூலமாக (அலுவலக வாக்குமூலப் புத்தகத்தில்) பெற்று அதனடிப்படையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட டிக்ரி நகல்கள் ஒரே நபரால் (ஒரே சமயத்தில்) தாக்கல் செய்யப்படுமானால் முதல் ஆவணத்தை அசலாக கருதப்பட்டு உரிய பதிவுக்கட்டணமும் மற்றவற்றை பிரதிகளாக கருதி பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 1(j)(1) படி ஒவ்வொன்றுக்கும் பிரதி கட்டணம் ரூ 20/ வசூலிக்கப்பட வேண்டும். பல நகல்கள் ஒரே நாளில் வெவ்வேறு நபர்களால் தாக்கல் செய்யப்படுமானால் ஒவ்வொரு நகலையும் தனித்தனி ஆவணமாகவே கருதி ஒவ்வொன்றுக்கும் முழு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். இதே போன்று ஒரே நபரால் ஒரே நாளில் வெவ்வேறு சமயங்களில் தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் ஒவ்வொன் றையும் தனித்தனி ஆவணமாகவே கருதி முழு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும்;. தாக்கல் செய்பவருக்குரிய ஷெடியூலைப்பொறுத்த மட்டிலுமோ (அ) அவருக்குரிய பங்கு விகித மதிப்பின் பேரிலோ பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடக்கூடாது. டிக்ரியில் கண்ட வழக்கு மதிப்பு மொத்தத்திற்கும் (அ) மொத்த சொத்து மதிப்பிற்குமே 1% விகிதம் உச்ச மதிப் பின்றி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தாக்கல் செய்பவருக்குரிய சொத்தை மட்டும்தான் அட்டவணை செய்ய வேண்டும் என்று நினைப்பதும் தவறு. டிக்ரி நகலில் உள்ளபடியே மொத்த சொத்துக்களையும் அட்டவணை செய்யவேண்டும். டிக்ரியின் மூலம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்கள் பலன் அடையக்கூடியவராய் இருந்தால் நபர்களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் நகல்கள் பெற்று ஒருவரால் தாக்கல் செய்யப்பெற்று பதிவு செய்து கொள்ளலாம். Endorsement -ல் அவர் மற்றும் இருசாட்சிகள் கையொப்பம் மட்டும் தான் வரும். மற்றவர்களின் கையொப்பங்கள் வராது என்பதை அவர்களுக்கு முதலி லேயே தெளிவுபடுத்தி விடலாம். ஒரே சமயத்தில் பதிவு செய்யும்போது அவர்கள் பதிவுக்கட்டண செலவினத்தை சமமாக பங்கிட்டுக்கொள்ளலாம். எதற்குமே ஒத்துவராத நபரைப் பொறுத்து சிந்திக்க வேண்டியதில்லை. எந்த ஒரு நபர் பதிவு செய்ய வேண்டும் என்று விரும்புகிறாரோ அவர் செலவு செய்துதான் ஆக வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 10.01.2018).

கேள்வி: நீதிமன்ற டிக்ரி-குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவர்களுக்கிடையில் பாகம் கேட்ட வழக்கு தொடர்பான டிக்ரிக்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: அசையாச்சொத்துக்களைப் பொறுத்து பாகப்பிரிவினை டிக்ரி பிறப்பிக்கப்படும் வழக்குகளில் அசல் டிக்ரி நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாளில் எழுதிநீதிமன்றத்திலேயே வைத்துக் கொள்ளப்படும். நீதிமன்ற டிக்ரி நகலில் தான் அசல் டிக்ரி எவ்வளவு ரூபாய்க் கான முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டது என்ற விபரம் குறிப்பிடப்பட வேண்டும். நீதிமன்ற டிக்ரியில் வழக்கில் குறிப்பிடப்பட்ட மொத்த மதிப்பின்பேரில்தான்பதிவுக்கட்டணம்கணக் கிட வேண்டும். ஒவ்வொரு பங்குக்கும் அதிகபட்சம் ரூ4,000/ என கணக்கிடக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன்.24.04.2018).

கேள்வி: நீதிமன்ற தீர்ப்பு நாள் 15.12.2017. தீர்ப்பில் சர்வே எண் தவறாக இருந்து திரும்ப நீதிமன்றம் ஆணையில் Corrected Order issued என டைப் செய்து True Copy என 21.03.2018 தேதியில் கையொப்பம் செய்யப்பட்டுள்ளது. தாக்கல் செய்வதற்கான நாளாக எதை கணக்கில் கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ன் கீழான காப்பு வாசகப்படி நீதிமன்ற டிக்ரி (அ) ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண் டும். திருத்தம் செய்யப்பட்ட நாளை கருத்தில் கொள்ள ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 20.07.2018).

கேள்வி: ஒருவர் பெயரில் சொத்து. வேறொருவர் வில்லங்கம் செய்துள்ளதால் அதனை நீக்க நீதிமன்றத்தில் வழக்கு. சார்பதிவாளரை பிரதிவாதியாக சேர்த்து தற்போது நீதி மன்ற ஆணை பெற்றுள்ளார். தாவா சொத்தின் மதிப்பு ரூ3000/. மேற்படி நீதிமன்றஆணை பதிவு செய்வது குறித்து தெளிவுரை வழங்கவும்.

பதில்:இது நீதிமன்ற ஆணை என்பதால் முத்திரைத்தீர்வை எழாது. பொதுவாக நீதிமன்ற ஆணையில் வழக்கு (Suit Value) கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அதன் மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். வழக்கு மதிப்பு என தெரிவிக்கப்படாமல் சொத்து மதிப்பு என தெரி விக்கப்பட்டிருந்தால் அதனை எடுத்துக்கொள்ளலாம். மேற்கண்டவாறு இல்லையெனில் இந்த ஆணை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவில்லாமல் ஆவணம் தாக்கல் செய்பவரிடம் அலுவலக வாக்கு மூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று அதனடிப்படையில் (ஏ கணக்கில் வாக்கு மூலப்புத்தகம் தொகுதி, பக்க விபரம் குறிக்கப்பட்டு) பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தாக்கல் முத்திரை, தாக்கல் செய்பவரின் போட்டோ, ரேகை, கையெழுத்து, மேல் விபரம், இரண்டு சாட்சிகள் கையொப்பம் , Closing Certifiate, பதிவுச் சான்று என சேர்க்க வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 02.08.2018).

கேள்வி: லோக் அதாலத் மூலம் பெறப்படும் Compromise to settle என குறிப்பிட்டு வாதி, பிரதிவாதிகள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வாறு கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: சொத்துக்கு உரிமையானவர்களுக்கிடையில் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள இணக்கம் ஏற்படாத நிலையில் ஒவ்வொருவருக்கும் இவ்வளவு பங்கு உரிமையுண்டு என்றோ அல்லது ஆணையர் மூலம் சொத்தை பாகமாக பிரித்து ஒதுக்கீடு செய்தோ நீதிமன்றம் அளிக்கும் டிக்ரியைப்பொறுத்தே அசல் டிக்ரி உரிய நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டு அதன் சான்றிட்ட நகலினை பெற்று தாக்கல் செய்வார்கள். லோக் அதாலத் மூலம் கட்சிக்காரர்கள் வழக்கினை சமரசத்திற்கு கொண்டு வந்து அதனடிப்படையில் ஆணைபிறப்பிப்பதை நீதிமன்றஆணை (Court Order) என்றே கொள்ள வேண்டும். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை எழாது. இதில் வழக்கு மதிப்பு (Suit Value) கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் அதன் மீது 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். வழக்கு மதிப்பு என தெரி விக்கப்படாமல் சொத்து மதிப்பு என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் மொத்த சொத்துக்களின் மதிப்பிற்கும் 1%வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். நீதிமன்ற ஆணையின் நகலை ஒருவர் மட்டுமே தாக்கல் செய்து பதிவு செய்யப்படுவதால் இதனை பாக ஆவ ணமாக கருதக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன்.10.08.2018).

கேள்வி: நிலமாக பதிவு செய்யப்பட்ட சொத்தைப்பொறுத்து பாகம் கேட்டு தொடர்ந்த நீதி மன்ற வழக்கில் வாதிக்கு மனையாக சொத்து ஒதுக்கப்பட்ட்டுள்ளது. மேற்படி நீதிமன்ற தீர்ப்பாணையினை பதிவு செய்யலாமா? மேலும் சொத்தின் மார்க்கெட் மதிப்பு கொடுத்து அதில் வழக்கு மதிப்பு ¼ க்கான மதிப்பு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இதில் மொத்த மதிப்புக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா? (அ) வழக்கு மதிப்பான ¼ பங்குக்கு வாங்க வேண்டுமா?

பதில்: நீதிமன்ற டிக்ரி (அ) ஆணையில் குறிப்பிடப்படும் வழக்கு மதிப்பு (மொத்த மதிப் புக்கே) 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே நிலமாக பதிவு செய்யப்பட்ட சொத்தைப்பொறுத்து மனையிடம் என தெரிவித்த நீதிமன்ற ஆணையின் நகலை ஆவணதாரர் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் இதனை அடிப்படையாகக்கொண்டு வேறுஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் போதுதான் அங்கீகாரம் பெறப்படாததும் மனையிடமாக கிரையம் பெற்ற மூல ஆவணம் இல்லாததால் second sale என எடுத்துக்கொள்ள இயலாது என தெரிவித்து Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டி வரும். (கோ. செல்வநாதன். 05.12.2018).

Nature- Exchange (பரிவர்த்தனை)

கேள்வி: ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்ட ஒரு மாவட்ட சொத்தையும் வேறு ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்ட மற்றொரு மாவட்ட சொத்தையும் பரிவர்த்தனை செய்யும் ஆவணத்திற் குண்டான நடைமுறை என்ன?

பதில்: ஒவ்வொருவருக்கும் பாத்தியமான சொத்து குறித்து ஆதாரம் மற்றும் வில்லங்க சான்று பெற்று பதிவுக்கட்டணம், குறிப்பாணைக்கட்டணம் (Memorandum), (மாவட்ட) நகல் (District copy) கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து அடுத்த அலு வலகத்திலிருந்து சந்தை மதிப்பு அறிக்கை கோரிப்பெற்று ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஒருவருக்குரிய விவசாய நிலத்தையும் மற்றொருவருக்குரிய மனையையும் பரிவர்த்தனை செய்யலாம். வெவ்வேறு ஊர்களில் உள்ள சொத்தையும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்ளலாம். ஒரு சொத்துக்குரிய கைமாறு தொகைக்குப் பதிலாக சொத்தை (அ) சொத்துடன் அசையும் சொத்து (தொகை) கொடுப்பதால் இரு கிரைய ஆவணங்களாக எழுதுவதை ஆவணதாரர்களுக்கு சலுகை அளிக்கும் விதமாக பரிவர்த்தனை என முத்தி ரைச்சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. அதிக மதிப்புடைய சொத்தின் மதிப்புக்கே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன் 01.09.2017)

கேள்வி: A,B இருவரும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்கிறார்கள். A,B சொத்து இரண்டுமே மனையாக உள்ளது. முன் ஆவணங்கள் 1984 லேயே சதுரடியில் பதிவு செய்யப்பட்டுள் ளது. ஆனால் தற்போதைய வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் A சொத்து மனை மதிப்பிலும் B சொத்து நில மதிப்பிலும் உள்ளதால் இதனை எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்: இரு சொத்துக்களும் மனையிடமாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட் டுள்ளது. B சொத்து மனையாகப் பதிவு செய்த நாளில் வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு இருந்ததா? (அ) மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை சரிபார்த்து தற் போது B சொத்துக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு

மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும்போது B சொத்து மதிப்பு அதிகமாக வருமானால் அதற்கேற்ப குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். ஏற்கனவே மனையாக பதிவே இல்லாத சர்வே எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்வது தான் தவறான நடைமுறை என தற்போதைய நிலையில் கருதப்படுமே தவிர ஏற்கனவே மனையிடமாக கருதக்கூடிய வகையில் நான்கெல்லைகளுடன் (அ)கி.மே , தெ.வ அடி விபரத்துடன் (அ) இவ்வளவு சதுரடி காலிமனை என குறிப்பிடப்பெற்று வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு இருந்து (அ) முறையாக மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து(அ)ஊரின் அதிகபட்ச மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து நடப்பு வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் விளைநில மதிப்பு உள்ளதை மனை மதிப்பாக நிர்ணயம் செய்வதை முறை கேடான செயல் என்று எவராலும் உறுதி செய்ய முடியாது. ஆனால் மனையிடத்திற் குரிய நான்கெல்லைகளும் இன்றி, கி.மே, தெ.வ அடி விபரம் இன்றி இத்தனை சதுரடி காலிமனை/இத்தனை செண்டு காலிமனை என குறிப்பிடாமல் குறைந்த அளவு பரப்பில் விவசாய நிலமாக எழுதி ஊரின் அதிகபட்ச மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவாகி இருந்தாலும் (அ) புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து ஆவணம் பதிவு செய்திருந்தாலும், அந்த சொத்து மனையாக பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக கருதக் கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் 30.10.2017)

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட்டுக்கு பாத்தியமான ஒரு சொத்துக்குப்பதிலாக ஒரு தனி நபருக்கு உரிமையான சொத்துக்களையும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்வதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இதில் ஒரு சொத்து மட்டும் அருகருகே உள்ளன. மற்றவை அருகே இல்லை. இவ்வாவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பரிவர்த்தனை செய்யப்படும் சொத்து அருகருகே இருக்க வேண்டுமென்ற கட்டாயமில்லை. A என்பவர் B என்பவருக்கு ஒரு சொத்தை கொடுத்து B என்பவர் A என்பவருக்கு ஒரு சொத்தை கொடுப்பதாக இருக்கும் நிலையில் இரு கிரைய ஆவணங்கள் எழுதுவதற்குப்பதில் ஒரே ஆவணத்தில் அதிக மதிப்புடைய சொத்துக்கு முத்திரைத் தீர்வை விதிக்க வகை செய்வதே பரிவர்த்தனையின் நோக்கமாகும். டிரஸ்ட் சொத்தையும் தனிநபர் சொத்தையும் பரிவர்த்தனை செய்து கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் 06.10.2020)

Nature- Further Charge (ஈடு மேடோவர்)

கேள்வி: மேல் ஈடு என்றால் என்ன?

பதில்: நடைமுறை வாழ்க்கையில் ஒருவர் ஒரு சிறு தொகையை கடனாகக்கேட்டதின் பேரில் கொடுக்கிறோம். அந்ததொகையை திருப்பிக்கொடுக்காமலே மீண்டும் ஒரு தொகையினை கொடுக்குமாறும் மொத்தத்தையும் சேர்த்து திருப்பிக்கொடுப்பதாக சொல் கிறார் அல்லவா! அதைப்போன்றதுதான் மேல் ஈடு என்பதும். அதாவது தனக்கு சொந்த மான சொத்தை பொறுப்பாக காட்டி ஒரு தொகையினை பெற்றுக்கொண்டு வட்டியை மட்டும் கொடுத்து வந்து அசல் தொகையினை வேண்டும்போது கொடுப்பதாக எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணம் அடமானம்/ஈடு (Simple mortgage or Mortgage without possession) என்பதாகும். இவ்வாறு எழுதிக்கொடுத்து கடன் பெற்றவர் அதே சொத்தை மீண்டும் ஈடு காட்டி அதே நபரிடம் கடன் பெற்று மீண்டும் எழுதிக்கொடுப்பது மேல்ஈடு எனப்படுவ தாகும். இதற்கு மு.ச கூறு 32 படி 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ40,000/ ம் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ 10,000/ம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன் 06.02.2018)

Nature- Gift (தானம்)

கேள்வி: இரத்த உறவு முறை உள்ள இரு சகோதரர்கள் சேர்ந்து மற்றொரு சகோதர ருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் தானம் ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்துரிமை மாற்றுச்சட்டம் பிரிவு122ல் தானம் என்பதற்கு கொடையளிப்ப வருக்கு சொந்தமாக உள்ள (எதிர்காலத்தில் வரக்கூடிய சொத்து அல்ல) அசையும் (அ) அசையாச்சொத்தை தானாக முன்வந்து எந்தவித (எதிர்பார்ப்பும்) பிரதிபலனும் இன்றி மாற்றம் செய்வது எனவும் கொடைபெறுபவர் ஒப்புக்கொண்டால் மட்டுமே செல்லும் எனவும் உள்ளது. மேலும் தானத்தை சாதாரணமாக ரத்து செய்ய முடியாது எனவும் உள்ளது. இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2(24)ல் செட்டில்மெண்டு என்பதற்கு ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் அசையும் (அ) அசையாச்சொத்தை திருமணத்தை முன்னிட்டு அளிப்பது (அ) தன் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கு பகிர்ந்தளிப்பது (அ) தன்னையே முற்றி லும் சார்ந்துள்ளவர்களுக்கு அளிப்பது (அ)சமய/ அறக்கட்டளை காரியத்திற்காக (religious or charitable purpose) அளிப்பது என்பதைக்குறிக்கும் என உள்ளது. அதனால்தான் செட்டில் மெண்டு ஆவணத்தில் “ஒரு ஏற்பாடு செய்து வைக்கவேண்டுமென்று விரும்பி (to provided for)” என்ற வார்த்தைகள் இருக்கும். மேலும் ஒரு பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்துக்களை பாக ஆவணமாக அவரும் அவருடைய குடும்ப உறுப்பினர்களும் எழுதிக் கொண்டு வரும்போது செட்டில்மெண்டு என முடிவு செய்யப்படுகிறது என்பதையும் நினைவில் கொள்ள வேண்டும். செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் நிபந்தனைக்குட்பட்டு எழுதிப்பெறுபவர் முழு உரிமை அடைவதாயின் செட்டில்மெண்டு (Settlement) எனவும் நிபந்தனைகள் ஏதுமின்றி உடனடியாக முழு உரிமையும் அடையக்கூடிய நிலையில் தான செட்டில்மெண்டு (Gift Settlement) எனவும் முடிவு செய்யப்படுகிறது. எனவே தானம் ஆவணத்திற்குரிய வாசகம் இருக்குமானால் குடும்ப உறுப்பினராக இருந்தாலும் (அ) குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவர்களாக இருந்தாலும் இ.மு.ச. கூறு 33 ன் படி 7% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 04.11.2017)

கேள்வி: மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து வாங்கி அவர்களுக்குள் ஏற்பட்ட பாகப் பிரிவினை ஆவணத்தின் மூலம் 2 நபர்களுக்கு கூட்டாக ஒரே ஷெடியூலாக வரப்பெற்ற சொத்தை ஒரு கல்வி அறக்கட்டளைக்கு 2014 ல் 33 ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக்கு விட்டு (Lease deed registered), மேற்படி அறக்கட்டளையின் செலவில் கட்டிடங்கள் கட்டப்பட்டுள்ளன. தற்பொழுது சொத்தின் உரிமையாளர்கள் இருவரும் சொத்தை காலிமனையாகவே மேற் படி அறக்கட்டளைக்கு (கைமாறு இன்றி) தானமாக எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதி வுக்கு ஏற்கலாமா? அல்லது குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர்தான் தான ஆவணத்தை பதிவுசெய்ய வேண்டுமா? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண சலுகை உண்டா?

பதில்: உச்சநீதிமன்றம் Dr.K.A.Dhariyawan and others –Vs- J.R. Thakur and others (1958 AIR 789, 1959 SCR 799) என்ற வழக்கில் காலிமனையினை குத்தகைக்கு பெற்றவர் அதில் கட்டிடங்களை கட்டியபின் அவற்றை அகற்றிடாமல் குத்தகை ஒப்படைப்பு செய்யும் பொழுது அத்தகு கட்டிடங்களை குத்தகை அளித்த நபருக்கு செய்துள்ள உரிமை மாற்ற மாக கருத இயலாது என தெரிவித்துள்ளது. செலவு செய்து கட்டிடங்களை கட்டினாலும் தமக்கு உரிமையானது என உரிமை கோர இயலாது என்ற காரணமாக இருக்கலாம். கட் டிடங்களின் சொத்து வரி, மின் இணைப்பு முதலியன அடமனைக்கு உரிமையாளர்கள் பெயரில் தானே இருக்கும். எனவே குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னரே தான ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும். (களப்பணி உண்டு). சமய/தர்ம காரியங் களுக்கான அறக்கட்டளைக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் தானம்/செட்டில்மெண்டு ஆவணத் திற்கு அரசாணை எண் 1224 வருவாய்த்துறை நாள் 25.4.1964 இனம் 47 ன்படி முத்தி ரைத்தீர்வையில் 50% சலுகை அளிக்கலாம். அதுவும் அரசாணை எண் 224 வணிகவரித் துறை நாள் 11.12.2004 ல் உள்ள நிபந்தனைகளான வருமானவரிச்சட்டம் பிரிவு 80(g) யின் விலக்கும், தானமாக அளிக்கப்படும் சொத்து மத /தர்ம காரியங்களுக்கு மட்டும் பயன்படுத்த வேண்டும் என ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி செய்த பின்னரே முத்திரைத்தீர்வையில் 50% சலுகை அளிக்கலாம். அதாவது மொத்த சொத்தின் மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட்டு அதில் பாதி தொகையும், 4% வீதம் முழு பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.02.2018)

கேள்வி: ஊராட்சி மற்றும் வட்டார வளர்ச்சிக்காக ஏற்கனவே மனைப்பிரிவாக பிரிக்கப் பட்டதில் பூங்காவுக்காக ஒதுக்கப்பட்ட சொத்து பல அயிட்டங்களாக(ஒவ்வாரு மனை யிலும் மூலைமுடுக்கிலுமான உள்ளது) உள்ளதை தானமாக எழுதிக்கொடுக்கப்படுகிறது. இதை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிராம ஊராட்சிக்கு அதன் பிரதிநிதியாக தற்காலம்…….என்பவருக்கு (அல்லது) …. .ஊராட்சி ஒன்றித்துக்கு தற்கால பிரதிநிதியாக மேற்படி ஒன்றிய வட்டார வளர்ச்சி அலுவலருக்கு என குறிப்பிட்டு பொதுமக்கள் உபயோகத்திற்காக ரூ……. மதிப்புள்ள சொத்தை தானமாக (அ) தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்த ஆவணம் என எழுதச் சொல்லவும். தமிழ்நாடு அரசுக்கு (அ) தமிழக ஆளுநருக்காக என எழுதக் கூடாது. பெயரளவு மதிப்பு (Nominal value) ரூ100/ என்றும் எழுத வேண்டாம். ஆவணத் தில் குறிக்கப்படும் மதிப்பு எவ்வளவாக இருந்தாலும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் விலக்கு உண்டு. அந்தமனைப் பிரிவுக்கு மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப் பட்டிருந்தால் அந்த மதிப்பின் அடிப்படையில் ஆவணத்தில் கட்டுப்படும் சொத்துக்கு மதிப்பு கணக்கிட்டு ஆவணத்தில் தெரிவிக்கலாம். இதுவரை மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லையெனில் ஆவணதாரர் குறிப்பிடும் மதிப்பினை ஏற்றுக்கொள்ளலாம். ஆனால் பின்னர் கிரையம் செய்யப்படும் மனைகளுக்கு இந்த மதிப்புக்கு குறையாமல் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்த பின்னரே மதிப்பு கணக்கிட வேண்டும். சொத்து விபரத்தில்

ஒவ்வொரு அயிட்டத்திற்கும் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட வேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட அயிட்டங்கள் மற்றும் சர்வே எண்கள் இருந்தால் அதற்கேற்றவாறு உட்பிரிவுக் கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அயிட்டங்கள் இருந்தாலும் முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உள்ளதால் மு.ச. விதி 3(1)ன் கீழான அறிக்கை தேவையில்லை.(கோ.செல்வநாதன். 20.02.2018).

கேள்வி: பொது காரியங்கள் செய்ய டிரஸ்ட்டுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் தான ஆவணத் திற்கு வருமானவரிச்சட்டம் பிரிவு 80(g)ன்கீழ் முத்திரைத்தீர்வை சலுகை அளிப்பதற்கு ஆவணத்தை பரிசீலனை செய்ய ஆதாரங்கள் என்ன? ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பட்ட வருமானவரித்துறை அளித்துள்ள 80(g) சான்று மெய்த்தன்மை கோரி பெறப்பட வேண்டுமா?

பதில்: டிரஸ்ட்டுக்கு தானம் (அ) தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் நிலையில் அந்த டிரஸ்ட் சமய (அ) பொது காரியங்கள் Religious and charitable purpose - -க்கு இயங்கும் நிறுவனமாக இருந்தால்தான் வருமானவரித்துறையில் வருமான வரிச் சட்டம் பிரிவு 80(g)ன்கீழ் விலக்கு அளித்து சான்று வழங்கப்படும். இதைத்தவிர முத்தி ரைத்தீர்வை 50% சலுகை வழங்க வேறு எந்த ஆவணங்களும் பெறத்தேவையில்லை. தேவையெனில் மேற்படி சான்றின் உண்மைத்தன்மையினை வருமானவரித்துறையிடம் கேட்டுப்பெறலாம். பதிவுக்கட்டண சலுகை இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 05.09.2020).

Nature- <u>Lease (குத்தகை)</u>

ஏற்கனவே A என்பவரும் மாவட்ட ஆட்சியரும் சேர்ந்து A யின் நிலத்தில் கருப்புக்கல் வெட்டி எடுக்க 20 ஆண்டுகளுக்கு ஒரு குத்தகை ஆவணம் எழுதிக்கொண்டு பதிவு செய் யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி குத்தகை காலம் முடிவடைய சில ஆண்டுகள் உள்ள நிலையில் A என்பவரும் (Transferror), B என்பவரும் (Transferre), மாவட்ட ஆட்சியரும் சேர்ந்து மீதி குத்தகை காலத்திற்கு அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் உள்ளபடி சீனியரேஜ் தொகை செலுத்தி B என்பவர் கருப்புக்கல் வெட்டி எடுக்க Supplementary lease deeed என எழுதிக்கொண்டுள்ளனர். A என்பவருக்கு உள்ள குத்தகை உரிமை B என்பவருக்கு மாற் றிக்கொடுக்கப்படுவதால் இவ்வாவணம் குத்தகை மாற்றம் (Transfer of lease) என முடிவு செய்து கைமாறு தொகைக்கு Cnveyance rate (தற்பொழுது 5%) முத்திரைத் தீர்வை வசூ லிக்கப்பட வேண்டும். ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை குறிக்கப்படவில்லையெனில் A என்பவரால் ஏற்கனவே அரசுக்கு Security deposit ஆக செலுத்திய தொகை (அ) அதைவிட வும் கூடுதலாக B என்பவரால் A க்கு கொடுக்கப்பட்ட விபரத்தை A மற்றும் B யிடம் அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று அதனடிப்படையில் ஆவண தாக்கலின்போதே மு.சபிரிவு 41ன்கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலித்து சான்றிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். ஆவணம் நிலுவையிருந்தால் முடக்கம் செய்யப்பட வேண் டும். கைமாறுதொகை விபரம் இன்றி ஆவணம் பதிவு செய்யவே இயலாது. (கோ.செல்வ நாதன் 11.03.2016).

கேள்வி: சில நாட்களுக்கு முன் எழுதிய ஒரு குத்தகை ஆவணத்துடன் வெற்றுத்தாளில் தயாரிக்கப்பட்ட பிரதி ஆவணமும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஏற்கலாமா?

பதில்: பிரதி ஆவணத்திற்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை Iல் ரூ20/ என வரையறுக் கப்பட்டுள்ளபோது வெற்றுத்தாளில் தயாரிப்பதே தவறான செயலாகும். உரிய முத்தி ரைத்தீர்வையான ரூ20/ க்கான முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்ட பிரதியினை அசல் ஆவ ணத்துடன் தாக்கல் செய்து, அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை பிரதி யில் சான்றாக வழங்குமாறு மு.ச பிரிவு 16ன்கீழ் விண்ணப்பம் அளிப்பதால் தான் மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்படுகிறது. தற்பொழுது அனைத்து வகை ஆவணங் களுக்கும் மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் சான்று சேர்க்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் உள்ள தால் பிரதி ஆவணத்திற்கு ரூ20/க்கு சான்று சேர்த்து, பின்னர் மு.ச பிரிவு 16ன்கீழான சான்று சேர்த்து பதிவு செய்யலாமா என்று கூட நினைக்கலாம். போதிய (அ) உரிய முத்திரைத்தாள் கிடைக்காதபோது அவசர அவசிய நிமித்தம் காரணமாகவே மு.ச பிரிவு 41ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்படுகிறது என்பதால் முதலில் பிரதி ஆவணம் மு.ச பிரிவு 41ன் கீழ்சான்று சேர்க்க தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவண வாசகங்களின்படி தேவை யான முத்திரைத்தீர்வையினையே (அதாவது குத்தகை ஆவணத்திற்குரிய முழு முத்தி ரைத்தீர்வையினையே) வசூலித்து சான்று சேர்க்க வேண்டும். எனவே பிரதியின்றி ஆவணம் பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.08.2016)

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணத்தில் ஆண்டுக்கு ரூ 36,000/வீதம் 5 வருடங்களுக்கு ரூ 1,80,000/ம் 6 வது வருடம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 42,000/வீதம் 5 ஆண்டுகளுக்கு ரூ 2,10,000/ம் மேலும்11வது வருடம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 48,000/ வீதம் 5 ஆண்டுகளுக்கு ரூ 2,40,000/ம் மேலும் 16 வது வருடம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 54,000/ வீதம் 5 ஆண்டு களுக்கு ரூ 2,70,000/ம் மேலும் 21 வது வருடம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 60,000/ வீதம் 5 ஆண்டுகளுக்கு ரூ 3,00,000/ம் மேலும் 26வது வருடம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 66,000/ வீதம் 4 ஆண்டுகளுக்கு ரூ2,64,000/ம் மொத்தம் 29 வருடங்களுக்கு மொத்த குத்தகை தொகை ரூ 14,64,000/ பூராவும் எனவும் முன்பணம் ரூ 25,000/ எனவும் குறிப்பிட்டும் குத்தகை காலம் 25.08.2015 முதல் 27.08.2044 வரை 29 வருடங்கள் எனவும் குறிப்பிடப் பட்டுள்ளது. இந்த ஆவணத்தை 33 ஆண்டுகளுக்கான குத்தகை என முடிவு செய்து முத்திரைத்தீர்வை ரூ 44,500/இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: 26 வது வருடம் முதல் என்பதற்குப்பதிவாக 30 வது வருடம் முதல் என தவறு தலாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதே இந்த குறிப்புரைக்கு ஆதாரம். ஏ கணக்கில் ஐந்தைந்து ஆண்டுகள் வாரியாக குத்தகை தொகை விபரத்தை குறித்திருந்தால் அவ்வாறு குறிக் கும்போதே கவனித்திருக்கலாம். குத்தகை காலம் ஆரம்ப தேதி, முடிவு தேதி உள்பட 29 ஆண்டுகள் எனவும் ஐந்து ஆண்டுகளுக்கு ஒருமுறை முந்தைய வாடகை தொகையுடன் ரூ6,000/ சேர்த்து குத்தகை தொகை நிர்ணயிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே குறிப்புரைக்கு மேலே கண்டுள்ள விபரங்களையே பதிலுரையாக தெரிவிக்கலாம். மேலும் ஆவணதாரர் களுக்கு தெரிவித்து பிழைதிருத்தல் எழுதச்சொல்லி சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவண மாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 25.10.2016)

கேள்வி: குத்தகை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வாறு கணக்கிடுவது?

பதில்: குத்தகைகாலம் முழுமைக்கும் உள்ள குத்தகை(வாடகை)தொகை, முன்பணம், சொத்து வரி குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொள்பவரால் செலுத்துவதாயிருந்தால் அத்தொகை,

Service Tax செலுத்தப்படவேண்டிய வழக்குகளில் அத்தொகை ஆகியவற்றின் கூடுதல் எவ்வளவு என முதலில் கணக்கிட வேண்டும். குத்தகை காலத்திற்கு ஏற்றவாறு வசூ லிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண விகிதம் என்னுடைய C.D Notesல் உள்ளது. இதன்படி 30 ஆண்டுகளுக்குட்பட்ட குத்தகை என்றால் மொத்த தொகைக்கும் 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிபட்சம் ரூ 20,000/ வசூலிக்க வேண்டும். குத்தகை காலம் 30 ஆண்டுகள் முதல் 99 ஆண்டுகள் வரையிலானது என்றால் மொத்த தொகைக்கும் 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ20,000/ வசூலிக்க வேண்டும். 99 ஆண்டுகளுக்கு மேற்பட்ட குத்தகை என்றால் மொத்த தொகைக்கும் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ20,000/ வசூலிக்க வேண்டும். முன்பணத் தொகையிலிருந்து வாடகைத் தொகையினை கழித்துக் கொள்வதாயிருந்தாலும் முன் பணத் தொகையினையும் சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டும். எனவே குத்தகை காலம் எந்த தேதி முதல் எந்த தேதிவரை எத்தனை ஆண்டுகள் என்பதும்,முன்பணத்தொகைஉள்ளதா (அ) இல்லையா என்பது பற்றி வாசகத்தில் உள்ளதா என்பதும், சொத்து வரி யாரால் செலுத்தப்பட வேண்டும் என்ற விபரமும் உள்ளனவா என்பதை கண்டிப்பாக பார்த்து உறுதி செய்து கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 30.11.2016).

கேள்வி: 99 ஆண்டுகளுக்கான குத்தகை தொகை முழுவதையும் பெற்றுக்கொண்டு எழு திக் கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: குத்தகை காலம் முழுமைக்கும் உள்ள குத்தகை தொகையினை ஒட்டு மொத்த மாக கொடுக்கப்பட்டு வாடகை என தனியாக தர வேண்டியதில்லை என இருந்தால் அந்த மொத்த தொகைக்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித் தால் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன் 30.11.2016)

கேள்வி: குத்தகை ஆவணங்களுக்கு சேவை வரி 15% என்பது எவ்வாறு கணக்கிட வேண் டும் என மத்திய அரசின் பட்டியலில் உதாரணத்துடன் (மொத்த மதிப்பு ரூ 10000/ எனில் அதில் abatement 90% அதாவது ரூ9000/ போக மீதமுள்ள ரூ 1000/ க்கு 15% அதாவது ரூ 150/ மட்டுமே வசூலித்தால் போதுமானது. (அதாவது மொத்த மதிப்பில் abatement கொடுக் காமல்1.5%) என தகவல் உள்ளதாகவும் கூறி ஆவணம் தாக்கல் செய்கின்றனர். இணைய தளத்தில் தேடுதல் மேற்கொண்டதில் இதே தகவலே உள்ளது. எனவே 1.5%) போது மானதா?.

பதில்: குத்தகை மற்றும் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணங்களுக்கு15%சேவை வரி சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது.அதன்படி உரிய முத்திரைத்தாளில் ஆவணம் எழுதப்படாமலும்குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த மு.ச.பிரிவு 41ன் கீழான மனு தாக்கல் செய்யவில்லை என்றால் ஆவணத்தை முடக்கம் செய்து விடலாம். போதிய முத்திரைத் தீர்வையில் ஆவணம் எழுதப்பட்டிருந்து தேவையான பதிவுக்கட்டணத்தை விட குறைவாக செலுத்தி னால் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்கலாம். ஆவணதாரர் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72ன்கீழ் மேல்முறையீடு (Appeal) செய்து கொள்ளட்டும். (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2017).

கேள்வி: தந்தைக்கும் மகனுக்கும் தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தை ஒரே நப ருக்கு குத்தகைக்கு விட்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதி வுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்திற்கு (30ஆண்டுகளுக்குட்பட்டதாயின்) குத்தகை காலம் மொத்தத்திற்கும் உள்ள வாடகை தொகை, முன்பணம் முதலியவற்றின்மீது 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை (உச்சவரம்பின்றி) கணக்கிடவேண்டுமென்பதால் ஒரே ஆவணமாகஎழுதினாலும் பிரச்சினையில்லை. ஆனால் 12.07.2011 முதல் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ20,000/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமென்பதால் இதற்குள் வரக்கூடிய ஆவணமாயிருந்தால் ஒரே ஆவணமாகவும் எழுதலாம். ரூ20,000/க்கு மேற்பட்டு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டியதாயின் சொத்தின் உரிமையாளர் ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனியாக வாடகை தொகை மற்றும் முன்பணத்தொகை கொடுப்பதாக இருந்தால் மட்டும் தனித்தனி ஆவணமாக எழுதச்சொல்லலாம். மொத்தமாகவே இருவருக்கும்வாடகைத்தொகை முன்பணம் அளிப்பதாக இருந்தால் ஒரே ஆவணமாக எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன் 27.09.2017 & 19.08.2018).

கேள்வி: ஒரு குத்தகை ஆவணத்திற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும; பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு எனவும் தணிக்கை குறிப்புரைக்கு பதில் தேவை ?

பதில்:ஆவண வாசகத்தில் 01.10.2016 முதல் 30.09.2021 வரை 5 ஆண்டு காலத்திற்கான குத்தகை என்றும் Lessee விரும்பினால் மேலும்5 ஆண்டு காலத்திற்கு நீட்டித்துக் கொள்ளலாம் (option to continue) என உள்ளது. இதை penal clause என்று கருதிடவும் வாய்ப்பு உள்ளது. எனினும் குத்தகை காலத்திற்கு மாத வாடகையாக ரூ35,336/ தருவது எனவும் மற்றும் விருப்ப காலத்திற்கு மாத வாடகையாக ரூ40,636/ தருவது எனவும் குத்தகை காலத்திற்குண்டான வாடகை தொகை மொத்தம் ரூ21,20,168/ (60 மாத வாடகைதொகை) அளிக்கப்படுவதாகவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. for the lease period monthly rent @ Rs ……and for the option period monthly rent @ Rs…என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதால் இது பத்து ஆண்டு காலத்திற்கான குத்தகை என்றே முடிவு செய்ய வாய்ப்புள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் 06.10.2017).

கேள்வி: ஒரு 99 வருட குத்தகை ஆவணத்தில் மொத்த வாடகை ரூ 100/ (டிபாசிட்) வைப்புத்தொகை ரூ3,00,000/ Development charges அதாவது அபிவிருத்திக்கட்டணம் ரூ 24,50,000/ இவைகள் ஒரு ஏக்கருக்கு என எடுத்துக்கொண்டால் மொத்த தொகையை கூட்டி 4% முத்திரைத்தாள் மற்றும் உயர்ந்தபட்ச பதிவுக்கட்டணம் ரூ 20,000/போட்டு விட்டோம். மேற்படி குத்தகை ஆவணத்தில் தினசரி 1000 லிட்டர் தண்ணீர் குத்தகைதாரர் எடுத்துக்கொள்ளலாம் என்ற ஷரத்து உள்ளதால் இதை உடன்படிக்கை யாகக்கருதி 99 வருடங்களுக்கு அவர் செலுத்தும் தொகை (லிட்டர் 0.04 பைசா வீதம்) கணக்கிட்டு வரும் தொகைக்கு ரூ 20/ முத்திரைத்தாள் மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தப்பட்டது. தற்போது 1.7.2017 முதல் குத்தகை ஆவணத்திற்கு G.S.T வரியையும் கணக்கிட்டு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தக் கோருவது சரியா?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்தைப்பொறுத்து குத்தகை காலம் முடிய சொத்தின் உரிமையாளரால் பெறக்கூடிய மொத்த தொகைக்கும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். அடி நிலத்திலிருந்து தண்ணீர் எடுத்து சுத்திகரித்து குடிநீராக விற்பனை செய்வதற்காக உடன்படிக்கை என தலைப்பிட்ட ஆவணம் உடன்படிக்கையே என ப.து.த ப.மு.எண் 25311/P1/2005 நாள் 12.09.2013ல் முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. 1.07.2017 முதல் GST நடைமுறைக்கு வருவதற்கு முன்பே குத்தகை மற்றும் கட்டுமான உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு Service Tax ஐயும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என உள்ளது. இது தொடர்பாக Income Tax Auditor போன்றவர்களிடம் விபரம் அறிந்து செயல்படுவது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 16.10.2017).

கேள்வி: ஒரு நபர் தனக்கு சொந்தமான சொத்தை ஒரு டிரஸ்ட்டின் கீழ் இயங்கும் பள்ளிக்கு ஏற்கனவே குத்தகைக்கு விட்டுள்ளார். தற்போது அதே சொத்தை அதே டிரஸ்ட் டின் கீழ் இயங்கும் வேறு ஒரு பள்ளிக்கு குத்தகைக்கு விடுவதாக ஆவணம் எழுதப்பட்டு உள்ளது. முந்தைய குத்தகை காலம் முடிவடையவில்லை. எனவே தற;போதைய ஆவ ணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: முந்தைய குத்தகை ஆவணம் தொடர்பாக குத்தகை ஒப்படை பதிவு செய்த பின் புதியதாக குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு செய்யவில்லை எனில் இரு ஆவணங்களிலும் குறிப்பிட்டுள்ள வாடகை தொகையினை பெறுவதற்கு சொத்தின் உரிமையாளருக்கு உரிமை உண்டு. முதல் குத்தகை ஆவணத்தை பதிவு செய்த விவரத் துடன் இரண்டாவது குத்தகை ஆவணம் எழுதியதால் குத்தகை மாற்றம் (Transfer of lease) என்றும் வரலாம். இது பதிவு அலுவலருக்கு சிக்கலை ஏற்படுத்தும். (கோ.செல்வ நாதன். 08.02.2018).

கேள்வி: ஒரு வங்கியில் உரிமை ஆவணத்தை வைப்பு செய்து M.O.D எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள சொத்தை குத்தகைக்கு விடலாமா?

பதில்: ஒரு வங்கிக்கு M.O.D எழுதிக்கொடுத்து கடன் பெற்றவர் அதே சொத்தை வேறு நபருக்கோ (அ) வங்கிக்கோ குத்தகைக்கு விடலாம்.வரக்கூடியவாடகைத்தொகையினைக் கொண்டும் கடனை பைசல் செய்யலாம். அசல் ஆவணம் வங்கியில் உள்ளதென கடிதம் பெற்று ஆவணப்பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2018)

கேள்வி: மாதம் ரூ 1,000/ வீதம் மூன்று வருடங்களுக்கு. குத்தகை ஒப்பந்தம் எழுதி இதற்கு ரூ 15,000/ முன்பணம் என்றும் கெடு முடிவில் முன்பணத்தொகையினை திருப் பித் தருவதாகவும் உள்ளது . இவ்வாவணத்தை போக்கிய ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: போக்கிய ஆவணத்தில் மாதா மாதம் கடன் கொடுப்பதாக எவ்வாறு வரும். எனவே குத்தகை ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். முன்பணத்தொகை கெடு முடிவில் திரும்பக் கொடுப்பதாக இருக்கலாம். அல்லது பகுதி தொகையினையோ (அ) முழு தொகையினையோ வாடகை தொகைக்குப்பதிலாக கழித்துக்கொள்ளலாம் என்றும் இருக்கலாம். அதனால் இது போக்கியம் ஆகாது. (கோ.செல்வநாதன். 13.11.2019).

கேள்வி: குத்தகை 3 சொத்துக்களைக் கொண்டது. முதல் சொத்துக்கு குத்தகை காலம் 2017 முதல் 2039 வரை எனவும் மற்ற இரு சொத்துக்களுக்கு குத்தகை காலம் 2019 முதல் 2039 வரை எனவும் உள்ளது. இதற்கு பதிவுக்கட்டணம் இரு ஆவணங்களாகக் கருதி வசூலிக்க வேண்டுமா அல்லது குத்தகை காலம் 2017 முதல் 2039 வரை எனக் கருதி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்தில் சொத்தைப்பொறுத்த குத்தகை காலத்திற்குதனித்தனியாக முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வழியில்லை. ஆவணதாரர்கள் விரும்பினால் இரு ஆவணங்களாக எழுதிக்கொள்ளலாம். ஒரே ஆவணமாக வந்தால் 2017 முதல்2039 வரை என குத்தகை காலத்தை கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 17.03.2020).

கேள்வி: ஒரு சர்வே எண் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் அரசு நிலங்கள் என்று உள்ளது. அரசு மீன்வளத்துறை இயக்குநர் அந்த சர்வே எண்ணில் உள்ள ஆற்றில் மீன் பிடிக்க குத்தகை ஆவணம் ஒரு தனி நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கிறார். இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆற்றில் மீன் பிடிக்க மீன்வளத்துறை இயக்குநர் தனி நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் குத்தகை ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இதற்கு மூல ஆவணம்/ வழிகாட்டிப் பதி வேட்டில; மதிப்பு இருக்க வேண்டுமென்று கட்டாயம் இல்லை. இவ்வாவணம் 1 புத்த கத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 13.10.2020).

கேள்வி: இரு நபர்கள் கூட்டாக வாங்கிய சொத்தினை 5 ஆண்டுகளுக்கு குத்தகைக்ககு விடுகின்றனர். மாத வாடகை ரூ 50,000/ குத்தகைதாரர் வாடகை தொகையை தலா ரூ 25,000/ என இரண்டு நபர்களின் வங்கி கணக்கில் செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிக்கப் பட்டுள்ளது. இந்த குத்தகை ஆவணத்திற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இருவரும் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தை குத்தகைக்கு விடுவதால் மொத்த வாடகை , முன்பணம் ஆகியவற்றின் கூடுதல் தொகைக்கு மு.ச கூறு 35(a) ன்படி 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ20,000/ வசூலித் தால் போதும்.(கோ. செல்வநாதன். 21.10.2020).

கேள்வி: A என்ற நபரிடமிருந்து B என்பவர் 10 ஏக்கர் நிலத்தை குத்தகையாக பெறுகிறார். தற்போது B என்பவர் 5 ஏக்கர் நிலத்தை C என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட முடியுமா?

பதில்: குத்தகைக்கு பெற்றவர் முழு சொத்தையோ (அ) பகுதி சொத்தையோ (அ) பகுதிப் பகுதியாகவோ வேறு நபர;களுக்கு குத்தகைக்கு விடலாம். ஆனால் குத்தகை காலம் முதல் ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்ட காலத்திற்குள் முடிவடைவதாய் இருத்தல் வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன். 24.04.2021).

Nature- <u>Mortgage (அடமானம்)</u>

கேள்வி: அடமான ஆவணத்தில் வட்டி விகிதம் குறிப்பிட உச்ச வரம்பு ஏதும்உள்ளதா?

பதில்: அடமான ஆவணத்தில் வட்டி விகிதம் குறிப்பது குறித்து உச்சவரம்பு தொடர் பாக ஆணை ஏதும் இருப்பதாக தெரியவில்லை. எனினும் 24% க்கு மேல் குறிக்கப்படின் கந்துவட்டி வசூலுக்கு எதிரான நடவடிக்கைக்கு அடமான ஆவணம் எழுதிவாங்குபவரும் அந்த ஆவணத்தை தயாரிப்பவர் மற்றும் சாட்சிகளும் உள்ளாக நேரிடலாம். (கோ. செல்வநாதன்.26.8.2015).

கேள்வி: கூட்டுறவு வங்கிக்கு முதல்வர் சார்பாக முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் அடமான ஆவணத்தில் முகவரின் மெம்பர் எண் மட்டுமே உள்ளது. இதனை பதிவுக்கு அனு மதிக்கலாமா?

பதில்: முதல்வரின் மெம்பர் எண் இல்லாததால் முதலில் முதல்வரின் மெம்பர் எண் குறிப்பிட்டு தாக்கல் செய்யுமாறு கோரலாம். அவ்வாறு மெம்பர் எண் குறிப்பிட்டு மீண் டும் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் அதற்கான ஆதாரத்தை பரிசீலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு முதல்வரின் மெம்பர் எண் குறிக்கப்படவில்லையெனில் முத்தி ரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்காமல் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 15.09.2015).

கேள்வி: கூட்டுறவு சங்க கட்டிடத்தின் சொத்தை கூட்டுறவு சங்கத்திற்கே தலைவர் மற்றும் செயலாளர் அடமானம் வைக்கிறார்கள். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு கூடுதல் நிதி ஆதாரம் பெறுவதற்காக (அ) ஏற்கனவே பெறப்பட்ட கடனுக்கு ஈடாக கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு சொந்தமான சொத்தை வேறு சங்கத்திற்கு அடமானம் வைக்கலாம். எழுதிப்பெறும் சங்கம் கூட்டுறவு சங்க சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட்டதாய் இருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு சொந்தமான சொத்தை தலைவர் மற்றும் செயலாளர் அதே சங்கத்திற்கு அடமானம் வைப்பதாக இருந்தால் சங்க நிதியை கையாடல் செய்வதாகவும் கருத வாய்ப்பு உள்ளதால் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து கூட்டுறவு துணைப்பதிவாள ருக்கு (Deputy Registrar of Co-op Societies) எழுத்து மூலமாக அஞ்சல் மூலம் கடிதம் அனுப்பி தடையின்மைச்சான்றினை அஞ்சல் மூலம் பெற்ற பின் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2016).

கேள்வி: English Mortgage என்றால் என்ன?

பதில்: Part I Manual Page 38(Transfer of Property Act- Section 58(f) ல் கீழ்க்கண்டவாறு உள்ளது. English Mortgage- Where the mortgagor binds himself to repay the mortgage money on a certain date, and transfer it to a proviso that he will re-transfer it to the mortgagor upon payment of the mortgage money as agreed , the transaction is called an English Mortgage. English Mortgage என்பது அடமானம் வைப்பவர் அடமானக் கடன் தொகையை திருப்பிச் செலுத்தும் வரை ஈடாக இருக்கும் பொருட்டு அவருடைய சொத்தை அடமானம் பெறுப வருக்கு மாற்றிக்கொடுத்து கடன் பைசலாகும்போது, அடமானம் வைப்பவரிடம் சொத்தை திருப்பி ஒப்படைக்க வேண்டும் என்ற நடவடிக்கை என விளக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 27.01.2016).

கேள்வி:ஒரு நிதி நிறுவனத்திற்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் அடமான ஆவணத்தில் கடன் தொகையை கட்டத் தவறினால் அடமானம் பெறுபவர் இந்த சொத்தை குத்தகைக்கு விட லாம் அதற்கான வாடகை பெற்றுக் கொள்ளலாம் என்ற வாசகம் உள்ளது. இந்த வாசகத் துடனேயே அடமான ஆவணத்திற்குண்டான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணத்திலேயே பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: அடமானம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் சுவாதீனத்திலேயே சொத்து இருக்கும் என்ப தால் கடன் தொகையை திருப்பிச் செலுத்தாதபோது கடன் கொடுத்தவரின் சுவாதீனத் தில் இல்லாத நிலையில் சொத்தை எவ்வாறு வாடகைக்கு விட முடியும். போக்கிய ஆவணமாக இருந்தால்தான் சொத்து கடன் கொடுத்தவரின் வசம் இருக்கும். கேள்வி யில் உள்ள வாசகம் இருந்தால் போக்கிய ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2017)

கேள்வி: வங்கிக்கு அடமானம். தவணை தொகை ஆவணத்தில் கூறப்பட்டுள்ளது. முத்தி ரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கடன் தொகையின் மீதா? அல்லது கடன் மற்றும் தவணைத்தொகை கூடுதலின் மீதா?

பதில்:அடமான ஆவணம்-அசல் கடன் தொகையை மட;டுமே முத்திரைத்தீர்வை மற் றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ள வேண்டும் என நிலை ஆணை 343 ல் உள்ளது. எனவே அடமானக் கடன் தொகையினை மட்டுமே கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.08.2017)

கேள்வி: ஒரு சொத்தை வங்கியில் அடமானம் வைத்து கடன் பெற்ற ஒருவர் கடன் பைசலாகாத நிலையில் அதே சொத்தை வேறு ஒரு தனி நபருக்கு அடமானம் வைத்து கடன் பெற உள்ளார் . வங்கியில் அடமானம் வைத்து பைசலாகாத விபரம் தெரிந்தே அந்த தனி நபர் கடன் தர சம்மதித்துள்ளார். இந்த அடமான ஆவணத்தை பதிவு செய்ய லாமா? இந்த ஆவணத்திற்கு வங்கியிலிருந்து தடையின்மைச்சான்று பெற வேண்டுமா?

பதில்: சொத்தின் மீதான உரிமை மாற்றம், சொத்தின் மீது பற்று(charge) ஏற்படுத்துதல், பொது அதிகார ஆவணம் போன்றவை பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும்போது எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு சொத்தின் மீதுள்ள உரிமையினை நிலை நாட்டுவதற்காக மூல ஆவ ணம் (அ) வருவாய்த்துறை ஆவணம் பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமென வும் ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு 10 நாட்களுக்கு முன்பு பெறப்பட்ட வில்லங்க சான் றினையும் தாக்கல் செய்ய வேண்டுமெனவும் ப.து.த சுற்றறிக்கைகளில் எழுதிக்கொடுப்ப வருக்கு சொத்தின் மீதான உரிமை குறித்து பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்து ஆவ ணத்தை பதிவு செய்ய வேண்டுமேன்றே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஏற்கனவே அடமானம், போக்கியம், குத்தகை போன்ற ஆவணப்பதிவுகள் உள்ளதால் சொத்தின் உரிமையாள ருக்கு உரிமை இல்லை என்று கூற முடியாது. இத்தகைய ஆவணப்பதிவுகள் உள்ள நிலையில் கடன் கொடுப்பவர் (அ) கிரையம் பெறுபவர்தான் சொத்தின் நிலை குறித்து பார்த்துக்கொள்ள வேண்டுமே தவிர ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என பதிவு அலுவலர் தெரிவிப்பது சட்டத்திற்கு உட்படாத செயலாகும். அசல் ஆவணத்தை வைப்பு செய்து கடன் பெற்றுள்ள நிலையில் (அ) முத்திரைத்தீர்வை/ பதிவுக்கட்டண இழப்புக்காக சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டு அட்டவணை II மற்றும் ஆவண நகலில் (ஒளி வருடலில்) குறிப்பு சேர்க்கப்பட்ட வழக்குகள் பொறுத்த சொத்து சம்மந்தமான ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். M.O.D எனில் கடன் பைசலாகாத நிலையில் அசல் ஆவணம் பதிவு அலுவலர் முன் தாக்கல் செய்ய இயலாது என்பதால் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என Check slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 04.11.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே 2015ம் ஆண்டில் ரூ ஒரு லட்சத்துக்கு அடமானம் வைக்கப்பட்டுள் ளது. தற்பொழுது ரூ இரண்டு லட்சத்துக்கு அடமானம் தாக்கலானால் மேல்ஈடு எனக் கொள்ள வேண்டுமா? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தற்பொழுது ரூ இரண்டு லட்சத்துக்கு அடமானம் எழுதிக்கொடுப்பதில் ஏற் கனவே 2015ம் ஆண்டில் ரூ ஒரு லட்சத்துக்கு அடமான ஆவணம் பதிவு செய்த விபர மும் அது பைசல் செய்யப்பட்ட விபரமும் இல்லாமலிருந்தால் (வில்லங்க சான்றில் அடமானப் பதிவு மட்டும் உள்ள நிலையில்) அது பற்றிய விபரத்துடன் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். முந்தைய ஆவணம் பைசலாகி விட்டது என்று தற்போதைய அடமான ஆவண வாசகத்தில் இருந் தால் (ரசீது ஆவணப் பதிவை கோராமல்) இப்போதைய அடமான ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஏனெனில் ரசீது ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவ ணம் அல்ல. மேலும் அடமான ஆவணத்தின் பின்பக்கத்திலேயே தொகை வரவு பற்றி எழுத முத்திரைச்சட்டத்தில் வழிவகுக்கப்படடுள்ளது. முந்தைய அடமானம் பைலாகா மல் உள்ளது என தெரிவித்து மேல் அடமானம் (Further charge) என தலைப்பிடாமல் அடமான ஆவணம் என்று எழுதியிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 32 ன் படி தற்போது பெறப்படும் கடன் தொகைக்கு மட்டும் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ40,000/ முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 10,000/ பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். முந்தைய ஆவ ணம் சாதாரண அடமானமாக (Simple mortgage/ Mortgage without possession) என பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து அது பைசலாகாத நிலையில் தற்போது எழுதிக்கொடுக்கப்படும்

ஆவணம் போக்கியம் என்று (அதாவது வட்டிக்குப்பதிலாக சொத்தை அடைந்து அதில் வரும் வருமானத்தை அடைந்துக்கொள்ள வேண்டியது என்றோ அல்லது சொத்தை ஒப்படைத்து விட்டேன் என்றோ) எழுதினால் மொத்த தொகைக்கும் 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அல்லது தற்போது பெறப்படும் தொகைக்கு மு.ச கூறு 32 ன்படி 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை இவற்றில் எது அதிகமோ அதனை வசூலிக்கலாம். தற்போது தொகைக்கு மட்டும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். 12.12.2004 க்கு முன் Mortgage என்பதற்கும் Further charge என்பதற்கும் ஒரே விகித முத்திரைத்தீர்வை இருந்தது. ஆனால் தற்போது மேல்போக்கிய ஆவணத்திற்கு மு.ச கூறு 23ன்படி முத்திரைத் தீர்வை என்பதில் மாற்றம் செய்யப்படாமல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 22.01.2018).

கேள்வி: ஒருவர் ஒரு சொத்தை ஒருவரிடம் ஈடு வைத்து கடன் பைசலாகாத நிலையில் மறுபடியும் வேறு ஒருவரிடம் அதே சொத்தை ஈடு வைத்து ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு அடமான ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்பவர் அந்த ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் உரிமை குறித்த மூல ஆவணம் தாக்கல் செய்வதின் பேரிலும் வில்லங்க சான்றின் அடிப்படையிலும் அவருக்கு சொத்தில் உரிமை உள்ளது உறுதியாகும்போது ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/2012 நாள் 25.4.2012 -ல் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்தில்உரிமை உள்ளதாஎன்பதை உறுதி செய்யவே பதிவு அலுவலர்களுக்கு தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. கடன் இருக்கிறதா? பைசல் ஆகிவிட்டதா? என்றெல்லாம் பார்க்கவேண்டுமென்று தெரிவிக்கவில்லை.கடன் கொடுப்பவர்தான் சொத்தின் மதிப்பு, ஏற்கனவே வேறு வகையில் பொறுப்பாக்கப்பட்டுள்ளதா என்பது போன்ற விபரங்களை பார்க்க வேண்டுமே தவிர பதிவு அலுவலரின் வேலையல்ல. (கோ. செல்வநாதன். 03.02.2018).

கேள்வி: அடமான ஆவணம் ஒரு கூட்டு நிறுவனம் சார்பில் வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படுகிறது. Term loan-1. Rs.10000000/ Term loan-2. Rs.5000000/,Term loan-3. Rs.5000000/. கடன் கொடுத்த தேதி சொல்லப்படவில்லை. மொத்தம் 2 கோடி என சொன்னாலும் சொல்லாவிட்டாலும் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமா?

பதில்: L.D Bank போன்று வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் சாதாரண அடமான ஆவணத்தில் Term loan, Short Term loan, Long Term loan என்று பிரித்துக்காட்டப்படுவது வழக்கமானதே. மொத்த கடன் தொகை 2 கோடிக்கும் இது ஈடாக இருக்கும் என தெரிவிக்கப்படும் பட்சத்தில் ரூ 2 கோடிக்கும் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக் கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.05.2018).

கேள்வி: Indenture of Mortgage ஆவணத்தில் கடன் தொகை 6 பகுதிகளாக பிரித்து காண்பிக்கப்பட்டுள்ளது. எந்த ஒரு இடத்திலும் முழு கடன் தொகை சொல்லப்படவேயில்லை. எனவே ஆறு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஆறு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: தனித்தனியாக பல தேதிகளில் (அ) பல காரணங்களுக்காக கடன் தொகை பெறப்பட்டதாக இருந்தால் மொத்த கடன் தொகைக்கும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடலாம். பதிவாகாத ஆவணத்தின் மூலம் கடன் பெற்றதாக தெரிவித்திருந்தால்தான் தனித்தனியாக கணக்கிடவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.08.2018).

கேள்வி: ஒரு அடமான ஆவணத்தில் அசல் கடன் தொகையுடன் வட்டியும் சேர்த்து மாதம்/ வருடம் 1க்கு ரூ இவ்வளவு வீதம் இத்தனை தவணைகளில் திருப்பிச் செலுத்த வேண்டும் என உள்ளது. திருப்பிச்செலுத்த வேண்டிய மொத்ததொகையினையும் கணக் கிட்டு அத்தொகையின் அடிப்படையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் எனவும் இழப்புள்ளதாகவும் எனவும் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: நிலை ஆணை 343 ல் அடமான ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள அசல் கடன் தொகையை மட்டுமே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க கணக்கில் எடுத்துக்கொள்ளவேண்டும் என உள்ளது. இதனையே தணிக்கை அறிக்கைக்கு மறுப்புரையாக தெரிவித்து பதில் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.01.2019).

கேள்வி: ஒரு இந்து நபர் முஸ்லீம் நபருக்கு எழுதிக்கொடுத்த அடமான ஆவணம். அந்த ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவர் முஸ்லீம் என்பதால் இஸ்லாமிய சட்டப்படி வட்டி வாங்கக்கூடாது என்பதால் 0% வட்டி என ஆவணத்தில் எழுதப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆவ ணம் பதிவு செய்தால் பதிவு அலுவலருக்கு பாதிப்பு உண்டா?

பதில்: அடமான ஆவணத்தில் வட்டி 0% எனக் குறிப்பிட்டிருந்தாலும் அதனை பதிவு செய்த பதிவு அலுவலருக்கு எவ்வித பாதிப்பும் வராது. ஆனால் சொத்து எழுதிக் கொடுப் பவர் வசம் உள்ளதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 15.11.2019)

கேள்வி: நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை முன் ஆவணமாகக் கொண்டு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் அடமான ஆவணத்தில் செட்டில்மெண்டு எழுதிக் கொடுத்தவரும் கையெழுத்திட வேண்டுமா?

பதில்: நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தில் அடமானம் வைக்கக் கூடாது என நிபந்தனை இல்லாத பட்சத்தில் செட்டில்மெண்ட் எழுதி வாங்கியவரே அட மான ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதில் செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவர் கையொப்பமிடவேண்டிய அவசியமில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 18.03.2020).

கேள்வி: ஒரே சொத்தை ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு அடமானம் பதிய முடியுமா?

பதில்: அசல் ஆவணமும் வில்லங்க சான்றும் பரிசீலித்து பதிவு செய்யும் நடை முறைக்கு முன்னர் இம்மாதிரி ஒரே சொத்தை ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு அட மான ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கக்கூடும். இப்பொழுது அதேபோல் பதிவு செய்ய வேண்டுமானால் எழுதி வாங்குபவரின் கையொப்பத்தையும் ஆவணத்தின் ஒவ்வொரு பக்கத்திலும் மேற்குறிப்பிலும் பெற்று ஆவண வாசகத்தில் இந்த சொத்தின் மீது இன்னா ருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட அடமான ஆவணம் பைசலாகாமல் நிலுவையில் உள்ளது என்ற விபரம் தெரிந்தே இந்த ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்படுகிறது என்ற தெரிவித்து பதிவு செய்யலாம். பதிவு அலுவலர் இந்த விபரத்தை அடமானம் ஆவணம் எழுதிப் பெறுபவரிடம் தெரிவித்து அதற்கு ஆதாரமாக இந்த வாசகங்கள் இடம் பெற்ற வரிகளுக்கு இருபுறமும் அவருடைய கையொப்பத்தை பெற்று பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 19.08.2020).

Nature- Partition (பாகம்)

கேள்வி: A, B என்கிற இரு சகோதரர்கள் ஒரு நிலத்தை கூட்டாக கிரையம் பெற்று பாகம் பிரிக்கும்போது A க்கு குடும்ப பொதுநிதியும், A யின் இரு மகன்களுக்கு அசையாச் சொத்தும், B க்கு அசையாச்சொத்தும் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுகிறது. இந்த ஆவணத்திற்கு தன்மை எவ்வாறு நிர்ணயம் செய்வது?

பதில்: A மற்றும் B அடைவதைப்பொறுத்து மு.ச கூறு 45(a)யின் கீழான பாகம் எனவும் A உயிருடன் இருக்கும்பொழுது அவருடைய மகன்களுக்கு சொத்தில் உரிமை இல்லை என்பதால் Aயின் மகன்கள் அடையும் சொத்தின் மதிப்பில் பாதிக்கு தந்தை மகன்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு எனவும் மீதி பாதி மதிப்புக்கு குடும்பநபர் அல்லாதவர்களுக்கான செட்டில்மெண்டு எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.07.2015).

கேள்வி: இஸ்லாமியர்கள் சுயமாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை தந்தை கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களுடன் சேர்த்து (தந்தை இறந்த பிறகு) பாகம் செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: இந்து மதத்தினர் அல்லாத பிற மதத்தினர் தம்முடைய சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களை பொதுக்குடும்ப சொத்தாக்கிட உரிமையில்லை. எனவே தந்தையின் சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகம் எனவும் மகன்கள் (அதாவது சகோதரர்கள்) தனித்தனியாக கிரையம் பெற்றதில் அடுத்தவருக்கு செல்வதைப்பொறுத்து பரிவர்த்தனை(அதாவதுA to B, B to A என இருந்தால்) எனவும் , அல்லது ஒருவரிடமிருந்து மற்றவருக்கு செல்வதானால் செட்டில்மெண்டு எனவும் தன்மை முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.04.2016).

கேள்வி: நான்கு நபர்களுக்கு நான்கு ஆவணங்கள் மூலம் சொத்தானது பிரிவின்றி பாத்தியப்பட்டது. தற்போது அவர்கள் கூட்டுரிமையாளர்கள் என்று கூறி பாகம் செய்கின்றனர். இது பாகமா?

பதில்: ஒவ்வொருவரும் தனித்தனியாக சம அளவில் கிரையம் பெற்றுள்ளனரா (அ) வித்தியாச அளவு பரப்பு கிரையம் பெற்றுள்ளனரா என்பதும் சொத்து விவசாய நிலமா (அ) மனையுடன் சேர்ந்ததும் பிரிக்க இயலாத அளவிலான வீடா என்பதும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. கிரையம்பெறும் சமயத்திலேயே எல்லையிட்டு பிரிக்க இயலாத சொத்தாக இருந்து தற்போது பிரிக்கக்கூடிய வகையாக இருந்தால் இவர்கள் கூட்டுரிமையாளர்கள் என்ற நிலையில் இ.மு.ச கூறு 45(b)படி பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். சொத்து விவசாய நிலமாக இருந்து சம அளவில் பொதுவில் எனக்குறிப்பிட்டு கிரையம் பெற்றிருந்து தற்போது எல்லையிட்டு சம அளவில் பாகம்பிரித்துக்கொண்டால் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். சொத்து மொத்தம் 3.00 ஏக்கர் விவசாய நிலத்தில் A என்பவர் பொதுவில் 0.60 செண்டும் , B என்பவர் பொதுவில் 0.80 செண்டும், C என்பவர் பொதுவில் 1.00 ஏக்கரும் , D என்பவர் பொதுவில் 0.60 செண்டும் கிரையம் பெற்று தற்பொழுது தலா 0.75 செண்டு பிரித்துக்கொள்வதாக வைத்துக்கொள்வோம். ஓவ்வொருவரும் கிரையம் பெற்ற பரப்பில் ¼ பங்கு தமக்கும் மீதி ¼ பங்கு வீதம் மற்றவர்களுக்கு செல்வதால் , A கிரையம் பெற்ற 0.60 ல் Aக்கு 0.15 செண்டு B க்கு 0.15 செண்டு C க்கு 0.15 செண்டு D க்கு 0.15 செண்டும், B கிரையம் பெற்ற 0.80 ல் Bக்கு 0.20 செண்டு C க்கு 0.20 செண்டு D க்கு 0.20 செண்டு A க்கு 0.20 செண்டும், C கிரையம் பெற்ற 1.00 ஏக்கரில் Cக்கு 0.25 செண்டு Dக்கு 0.25 செண்டு A க்கு 0.25 செண்டு B க்கு 0.25 செண்டும், D கிரையம் பெற்ற 0.60 ல் Dக்கு 0.15 செண்டு A க்கு 0.15 செண்டு Bக்கு 0.15 செண்டு C க்கு 0.15 செண்டும் போகிறது. எனவே A to B 0.15 மற்றும் B to A 0.20 ஐப் பொறுத்து ஒரு பரி

வர்த்தனை , A to C 0.15 மற்றும் C to A 0.20 ஐப்பொறுத்து ஒரு பரிவர்த்தனை , A to D 0.15 மற்றும் D to A 0.15 ஐப்பொறுத்து ஒரு பரிவர்த்தனை எனவும் இதே போன்று B to C, C to B ஒரு பரிவர்த்தனை எனவும் , B to D, D to B ஒரு பரிவர்த்தனை எனவும் , C to D, D to C ஒரு பரிவர்த்தனை எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.06.2016).

கேள்வி: அம்மா பெயரில் ஒரு சொத்து உள்ளது. அப்பா பெயரில் ஒரு சொத்து உள்ளது. இருவரும் இறந்து விட்டனர். ஒரு மகள் மற்றும் இரு மகன்கள் உள்ளனர். இரண்டு சொத்துக்களையும் ஒன்றாக சேர்த்து மூவரும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: எந்த மதத்தைச்சாரந்தவராயினும் தாய் தந்தை இறந்தபின் அவர்களுடைய சொத்துக்களை அவர்களுடைய மகன்களும் மகள்களும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். ஒரு இந்து ஆண் இறந்து விட்டால் அவருடைய சொத்துக்களுக்கு அவருடைய மகன், மகள், விதவை மனைவி, தாய், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள் மற்றும் விதவை மனைவி, காலஞ்சென்ற மகளின் மக்கள் ஆகியோர் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8ன்படி முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்களாக பாத்தியம் உடையவர்கள். ஒரு இந்து பெண் இறந்து விட்டால் அவருடைய சொத்துக்களை இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 15ன் படி கீழ்க்கண்டவாறு வாரிசுதாரர்கள் அடைவார்கள்.

(a). முதலாவதாக மகன்களும் மகள்களும் காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள் , காலஞ் சென்ற மகளின் மக்கள் மற்றும் கணவர் . இவர்கள் எவரும் இல்லையெனில்

(b). இரண்டாவதாக கணவருடைய வாரிசுதாரர்கள் . இவர்களும் இல்லையெனில்

(c). மூன்றாவதாக தாய் மற்றும் தந்தை . இவர்களும் இல்லையெனில்

(d). நான்காவதாக தந்தையின் வாரிசுதாரர்கள். இவர்களும் இல்லையெனில்

(e). கடைசியாக தாயின் வாரிசுதாரர்கள்.

எனவே கேள்வியில் உள்ளது போல் தாய் மற்றும் தந்தையின் சொத்துக்களை அவர் களுடைய மக்களான சகோதர சகோதரிகள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 14.06.2016).

கேள்வி: தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை தந்தை இறந்தபின் தாயார் தனது இரு மகன்களுக்கு ஒரு தானசெட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்து ஆவணமும் பதிவாகி உள்ளது. பின்னர் இந்த தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு ஒரு சம்மத ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகி உள்ளது. தற்பொழுது Legal opinion பெறச்சென்றபோது பூர்வீக சொத்து என்பதால் மேற்கண்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணம் செல்லாது என்பதால் செட் டில்மெண்டு மற்றும் சம்மத ஆவணம் இரண்டையும் ரத்து செய்து விட்டு பாக ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்:சம்மத ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதால் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் உறுதிப் படுத்தப்பட்டுள்ளது. எனவே இரு ஆவணங்களையும் ரத்து செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களை பதிவு செய்ய இயலாது. நீதிமன்றத்தில் மனு போட்டு இவ்விரண்டு ஆவணப் பதிவுகள் செல்லாது என ஆணை பெற்றபின் பாகம்பிரித்துக்கொள்ளலாம். அல்லது தாயார் மற்றும் சகோதரியிடமிருந்து விடுதலை என தலைப்பிட்டு கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையமாகவும் கைமாறு தொகை இல்லையென்றால் மிகுவரி யின்றி உரிமை மாற்றம் எனவும் முடிவு செய்து பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 18.07.2016).

கேள்வி: ஒரு இந்து கூட்டுக்குடும்பத்தைச் சேர்ந்த இரு சகோதரர்கள் தமது பொதுக் குடும்ப சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் நிலையில் ஒரு நபர் பொதுக்குடும்ப

நலனுக்காக வேண்டி பொதுவில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்படாத பிராம்சரி நோட்டு மூலம் கடன் பெற்றுள்ளதை அவரே பைசல் செய்யும் பொருட்டு அதற்கேற்றவாறு சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. பாக ஆவணத்தில் இவ்விபரத்தை தெரிவித்தால் அவருக்குரிய சொத்தின்மீது வங்கியில் கடன் பெறும்போது பிராம்சரி நோட்டு பைசல் செய்தமைக்கான ஆதாரம் கோரும் நிலை வருமாதலால் பிராம்சரி நோட்டுக்கு பைசல் ரசீது பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: பிராம்சரி நோட்டு கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவணமல்ல. பிராம்சரி நோட்டில் சொத்துவிபரமும் இருக்காது. சொத்தை ஈடுகாண்பித்து கடன்பெற்று வட்டி செலுத்தி வந்து அசல் தொகையை பைசல் செய்வது அடமானம் ஆகும். பிராம்சரி நோட்டு பதிவு செய்தாலும் அது 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யக்கூடியதாலும் வில்லங்க சான்றிலும் இடம் பெறாது. பாகம் பிரிக்கும்போது சொத்து மட்டுமில்லாமல் சொத்தின் மீதான கடன்கள், கைமாற்றுக்கடன்கள் ஆகியவையும் பிரிக்கப்படலாம். 2004ம்ஆண்டு இந்து வாரிசுரிமைச்சட்ட திருத்தம் மூலம் ஒரு இந்து ஆண் உயிருடன் உள்ளபோது அவருடைய மகன் மற்றும் மகளுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள வகைசெய்யும்போது, தந்தை பட்ட கடனிலும் பெண்ணுக்கும் பொறுப்பு உண்டு என அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே பாக ஆவணத்தில் பிராம்சரி நோட்டு மூலம் பெற்ற கடனை யார் பைசல் செய்ய வேண்டுமென்று குறிப்பிட்டு எழுதலாம். எதிர்காலத்தில் அத்தொகை பைசல் செய்யும் போது விரும்பினால் ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யப்படலாம். அதற்கு தொகையின்மீது 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வேண்டும். (ரூ20/ அல்ல). மேலும் வங்கியில் கடன் பெறும்போது சொத்தின் மீதான கடன்கள் சம்மந்தமாக பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவ ணங்களைப்பொறுத்த மட்டில்தான் கடன் பைசல் ஆன விபரங்களைப் பார்ப்பார்கள். (கோ. செல்வநாதன். 02.08.2016).

கேள்வி: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் 39/2005 பிரிவு 6(3)ன்படி ஒரு ஆண் அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தைப் பொறுத்து மக்களுடன் பாகம் செய்து கொள்ளலாமா? மக்க ளுக்கு விடுதலை கொடுக்கலாமா?

பதில்: முதலில் ஒரு இந்து ஆண் உயிருடன் இருக்கும்போது அவருடைய பூர்வீக சொத்தையும் தன் சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் சேர்த்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் என இருந்தது. தன் சுய சம்பாத்திய சொத்திலிருந்து மனைவிக்கு பாகமாக அளிக்கலாம் எனவும் இருந்தது. 1989ல் தமிழ்நாடு அரசு இயற்றிய சட்டத்தின்படி தமது பூர்வீக சொத்திலிருந்து பெண்களுக்கு பாகமாக அளிக்க சட்டம் கொண்டு வரப்பட்டது. மைய அரசு இயற்றிய இந்து வரிசுரிமைச்சட்டம் 39/2005 ன்படி தந்தை உயிருடன் உள்ள போது மகனைப்போன்றே மகளுக்கும் பூர்வீக சொத்து மற்றும் சுய சம்பாத்திய சொத்திலிருந்து பாகமாக அளிக்கலாம். மகளுக்கு தந்தையின் சொத்தில் உரிமை அளித்ததோடு இல்லா மல் தந்தை பட்ட கடனிலும் மகளுக்கு பொறுப்பு உண்டுஎன சட்டத்தில் உள்ளது. எனவே தந்தை மகன், மகள் ஆகியோருக்கு பாகமாக அளிக்கலாம். ஆனால் தந்தை உயிருடன் உள்ளவரையில் அவரது பூர்வீக சொத்து மற்றும் சுய சம்பாத்திய சொத்தை மகனோ, மகனோ விடுதலையாகப்பெற அவர்களுக்கு முன்னுரிமை இல்லை. பாகமாக பிரித்துக் கொள்ள இயலாத அளவிற்கு குடும்பத்தில் கருத்தொற்றுமை இல்லாதபோது சுய சம்பாத்திய சொத்திலிருந்து மகனுக்கோ (அ) மகளுக்கோ செட்டில்மெண்டாக கொடுக்க லாம். தந்தையின் பூர்வீக சொத்து மற்றும் அவரது சுய சம்பாத்திய சொத்தில் மகன்/ மகள் தந்தைக்கு விடுதலை அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 06.08.2016).

கேள்வி: ஒரு நபருக்கு இரண்டு மனைவிகள். இருவரின் பெயரில் கூட்டாக கிரையம் வாங்கிய சொத்தை தற்போது மேற்படி இருவரின் வாரிசுகளும் பாகம் பிரித்துக்கொள் கின்றனர். பட்டா வாரிசுதாரர்கள் பெயரில் உள்ளது. இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: இரு மனைவிகளும் உயிருடன் உள்ளார்களா (அ) இல்லையா என்ற விபரமும் ஒவ்வொருவருக்கும் எத்தனை வாரிசுகள் என்ற விபரமும் இல்லை. இரு மனைவி களும் உயிருடன் இருந்தால் அவர்களுடைய வாரிசுகளுக்கு பாத்தியம் கிடையாது என்ப தால் பாகமாக வாரிசுகள் பிரித்துக்கொள்ள முடியாது. இரு மனைவிகள் மட்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். அதற்கு இ.மு.ச கூறு 45(b) படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றம் பதிவுக் கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். முதல் மனைவிக்கு இரு வாரிசுகள், 2ம் மனைவிக்கு இரு வாரிசுகள் என வைத்துக்கொள்வோம். முதல் மனைவி இறந்து விட்டதாகவும் 2ம் மனைவி உயிருடன் உள்ளதாகவும் கொண்டால் முதல் மனைவியின் மக்களான A,B அடையும் பாக மதிப்பில் ஒவ்வொரு பாகத்திலும் பாதி மதிப்பைப் பொறுத்து (தமது தாயாருக்கு பாக உரிமையில் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி அடைவது) இ.மு.ச கூறு 45(a) ன் கீழான பாகமாகவும், மீதி பாதிபாக மதிப்பைப்பொறுத்து (2ம் மனைவிக்கு பாத்தியமான உரிமையினைப்பொறுத்து) இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் கீழான குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனவும், 2ம் மனைவிக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்தில் பாதி அவருக்கு கிரையம் மூலம் பாத்தியம் என்பதால் அதற்கு தனியாக முத்திரைத்தீர்வை எழாது. 2ம் மனைவியின் மக்களான C,D அடையும் பாக மதிப்பில் ஒவ்வொரு பாகத்திலும் பாதி மதிப்பைப் பொறுத்து (முதல் மனைவியின் மக்களுக்கு உரிமையானதைப்பொறுத்து) இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனவும்;, மீதி பாதி பாக மதிப்பைப்பொறுத்து (தமது தாயாருக்குள்ள உரிமையினைப்பொறுத்து) இ.மு.ச கூறு 58(a)(i) -ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான செட்டில்மெண்டு எனவும் முடிவுசெய்ய வேண்டும். இரு மனைவிகளுமே இறந்து விட்டிருந்தால் A,B அடையும் பாகத்தில் முறையே பாதியைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a) ன் கீழான பாகமாகவும் மீதி பாதியைப் பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனவும், இவ்வாறே C,D யைப் பொறுத்தும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.08.2016).

கேள்வி: இரு மனைவிகளும் உடன் பிறந்த சகோதரிகளாக இருந்தால் அவர்களுக் கிடையிலான பாகம் இ.மு.ச கூறு 45(a) ன் கீழான பாகமாக முடிவு செய்யலாமா?

பதில்: இரு மனைவிகளும் உடன் பிறந்த சகோதரிகளாக இருந்தாலும் கூட அவர்கள் இன்னாரின் மனைவிகள் என்பதால் குடும்ப உறுப்பினர் என்பதற்கான விளக்கத்திற்குட் பட்ட உறவு முறையினர் அல்ல. Latest relationship only should be taken. அக்காள் மகளை திருமணம் செய்தபின் மனைவி என்ற முறையில்தான் உறவு முறையினை பின்பற்று கிறோம். அக்காள் மகள் என்ற உறவுமுறையினை பின்பற்றி குடும்பநபர் அல்லாதவர் என தீர்மானிப்பதில்லை. எனவே இரு மனைவிகளுக்கிடையிலான பாக ஆவணம் இ. மு.ச கூறு 45(b)க்குட்பட்டதே. இவர்களில் ஒருவர்மற்றவருக்கு செட்டில்மெண்டு செய்தாலும் இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு என்றுதான் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.08.2016).

கேள்வி: ஒரு இந்து ஆண் இறந்து விட்ட பின்னர் அவருடைய 4 மகன்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர் அவர்களில் ஒரு மகன் மட்டும் கிறிஸ்தவ மதத்திற்கு மாறி யுள்ளார். இவர்களுக்கிடையிலான பாக ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: Hindu Law & Hindu Adoptions and Maintenance Act இந்துக்களுக்கு மட்டுமே பொருந் தும். வேறு மதத்திற்கு மாறியவர்களுக்கு பொருந்தாது. ஓருவர் இந்துவாக இருந்து

வேறு மதத்திற்கு மாறியபின்னர் தாம் பிறந்தவீட்டுடன் உள்ள உறவுமுறை மற்றும் சொத்துரிமை அனைத்தும் அற்றுப்போய்விடும். எனவே இறந்த தந்தையின் சொத்தி லிருந்து அவருக்கு பாகமாக அளிக்க இடமில்லை. எனவே மீதி 3 நபர்களைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a) ன் கீழான பாகம் எனவும் கிறிஸ்தவ மதத்திற்கு மாறியவருக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்தைப் பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு என்றும் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.08.2016).

கேள்வி: அம்மா பெயரில் உள்ள சொத்து. அவர் இறந்தபின் வாரிசு இருவரில் ஒருவர் மட்டும் சொத்தை அடைய வேண்டுமெனில் விடுதலை பெறாமல் வேறு வழியில் அடைய முடியமா?

பதில்: தந்தை (அ) தாய் எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துவிட்டால் அவருடைய சொத்துக்களை வாரிசுதாரர்கள் பாகம்பிரித்துக் கொள்ளலாம். அல்லது விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 18.08.2016).

கேள்வி: ஒரு வழக்கில் குடும்ப கர்த்தாவான ஆண் இறந்தபின் அவரது விதவை மனைவி, மகள் மற்றும் தாய் மூவரும் வாரிசுகளாக அறிவிக்கப்பட்டுள்ளனர். இவர் களுக்குள் ஒருவர் விடுதலை அளிக்கும்போது உறவுமுறையினைக்கருத்தில் கொள்ளா மல் இ.மு.ச கூறு 55A ன் கீழான விடுதலை என்ற நிலை உள்ளபோது இவர்களுக்குள் ஏற்படும் பாக ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 45(a) , 45(b) இவற்றில் எதன் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழ; குடும்பம் என்பதற்கான விளக்கத்திற்குட்பட்டு இருந்தால் மட்டுமே 45(a) பொருந் தும். அவ்வாறு இல்லையெனில் 45(a) பொருந்தாது என உயர்நீதிமன்ற ஆணைகள் உள்ளன. அவற்றின் அடிப்படையிலும் ப.து.த (C.C.R.A) அவர்களால் ஆணைகள் பிறப் பிக்கப்பட்டுள்ளன. எனினும் ஒரு மகனோ (அ) மகளோ இறந்திருப்பின் அவர்களுடைய வாரிசுகளும் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணம் குடும்ப பாகமாகவே கருத லாம் என்ற ப.து.த ஆணை எண் 5450/C2/05 நாள் 11.3.2005 ல் இந்த இனம் ரத்து செய்யப் படாமல் உள்ளதால் சிலர் அந்த ஆணையின்படியே ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் எனக் கருதுகின்றனர். சார்பதிவாளர் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகம் என முடக்கம் செய்த போது எந்த ஆணையும் பிறப்பிக்காமல் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரால் திருப்பப்பட்ட தாகவும் செய்திகள் உள்ளன. முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் பதிவுகள் மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆவணத்திற்கு மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணை ஏதுமின்றி குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்பட்டாலும் முத்திரைச்சட்டப்படி வசூலிக்கப்பட வேண்டிய அபராத இழப்புக்கு யார் பொறுப்பாவது என்பதை எண்ணிப்பாருங்கள். மேலும் சுய சம்பாத்திய சொத்தைப்பொறுத்த மட்டிலும்தான் மேற்கண்டவாறு குடும்ப நபர்கள் என்ற உறவுமுறை இல்லாமலிருந்தால்தான் கூறு45(b)ன் கீழான ஆவணம் எனவும் பூர்வீகசொத்தாக இருந்தால் கூறு45(a)ன் கீழான ஆவணமாக கருதலாம் எனவும் உயர் நீதிமன்ற ஆணைகளை மேற்கோள்காட்டி ப.து.த பிறப்பித்த ஆணைகள் பொதுவான ஆணைகள் அல்ல எனவும் சிலருடைய கருத்துக்கள் உள்ளன. உயர்நீதிமன்ற ஆணை கள் மற்றும் ப.து.த (C.C.R.A) ஆணைகள் மாநில கணக்காயர் தணிக்கை குழுவினருக்கு தெரியாமலிருக்கும் என்று கருத முடியாது. அடுத்த தணிக்கையின்போது நிச்சயமாக அவர்கள் குறிப்புரை எழுதவும் இடமுள்ளதால் அதன்பின் இழப்பு குறித்து கவலைப்படு வதைவிட இப்பொழுதே இ.மு.ச பிரிவு 33Aன்கீழும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு80Aன்கீழும் நட வடிக்கை மேற்கொண்டு அட்டவணையிலும் ஆவணத்திலும் குறிப்புகள் சேர்ப்பதன் மூலம் இச்சொத்துக்கள் தொடர்பாக ஆவணம் பதிவு செய்வதை தடுப்பதன் மூலம்

இழப்புத்தொகைகள் விரைவில் வசூலாகும் நிலை உருவாவதுடன் பதிவு அலுவலர்களுக்கு மன உளைச்சல் ஏற்படுவதை தவிர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 14.08.2016).

கேள்வி: பாக ஆவணம் எழுதும்போது அசல் பிரதி ஆவணங்களை யார் யார் வைத்துக் கொள்வது என சகோதரர்களுக்கிடையில் சச்சரவு. இருவருமே அசல் ஆவணம்தான் வேண்டும் என்கிறார்கள். ஒருவருக்கொருவர் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாமா? இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: பூர்வீக சொத்தாக இருந்தாலும் (அ) கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தாக இருந்தாலும் ஒரு சர்வே எண் சம்மந்தப்பட்ட சொத்து ஒருவருக்கும் மற்றொரு சர்வே எண் சம்மந்தப்பட்ட சொத்து மற்றொருவருக்கும் அடையக்கூடிய வகையில் இருந்தால் கேள்வியில் உள்ளபடி ஒருவருக்கொருவர் விடுதலைஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். ஆனால் ஒரே சர்வே எண் சம்மந்தப்பட்ட சொத்தாக இருந்தால் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளாமல் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு விடுதலைஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்ய இயலாது. பொதுவில் எனக் குறிப்பிட்டுதான் விடுதலை ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலும். எனினும் அசல் ஆவணமே தனக்கு வேண்டும் என ஒவ்வொருவரும் நினைக்கும் இவ்வழக்கில் பாக ஆவணத்திற்கு எவ்வளவு முத்திரைத்தீர்வை தேவையோ அவ்வளவிற்கும் (மு.ச பிரிவு 41 இல்லாமல்) அசல் மற்றும் பிரதிக்கும் முத்திரைத்தாட்களாக வாங்கி ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாம். இவ்வாறு எழுதும்போது அசல் ஆவணத்திலேயே இந்த பாக ஆவணம் குடும்ப நபர்களுக்கிடையிலான பாக ஆவணம் என்பதால் A சொத்து மதிப்பு ரூ இவ்வளவுக்கு ரூ இவ்வளவு முத்திரைத் தீர்வை B சொத்து மதிப்பு ரூ இவ்வளவுக்கு ரூ இவ்வளவு முத்திரைத்தீர்வை ஆக மொத்தம் ரூ….. முத்திரைத்தாட்களில் எழுதப்பட்டுள்ளது என சொத்து விபரங்கள் முடிவுறும் தாளில் எழுதுவதால் பிரதியிலும் அதே அளவு முத்திரைத்தாள் உள்ளது என திருப்திப்பட்டுக் கொள்ளலாம். ஆனால் இம்மாதிரியான நிகழ்வில் மதிப்பு நிர்ணயம், நிலமா (அ) மனையா, கட்டிடக்களப்பணி போன்றவை மூலம் ஆவணப்பதிவிற்குப் பின்னர் குறைவு தொகைகள் வசூலிக்கப்பட்டு சான்று (அ) குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டால் பிரதியினை வைத்துக்கொள்பவர் ஆவணப்பதிவிற்குப்பின்னர் சான்றிட்ட நகல் ஒன்றினை பெற்று வைத்துக்கொள்வது நன்று. அசல் ஆவணத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையிலேயே பிரதி ஆவணமும் இருந்தால் ஆவண மேற்குறிப்பின் தலைப்பில் அசல் பிரதி என்று குறிப்பிட்டு அசலில் பதிவுச்சான்றுக்குப்பின்னர் இத்துடன் பிரதி …ம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது என்று குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். பிரதி ஆவணம் (அசலுக்கு தேவையான) முழு முத்திரைத் தாட்களில் உள்ளதால் மு.சபிரிவு 16 ன்கீழான சான்று சேர்க்கத்தேவையில்லை. ஆனால் அசலுக்கும் பிரதிக்கும் வித்தியாசம்…. இதில் வரிபிளப்பு வகையரா…. என்பதற்கான குறிப்புகள் சேர்க்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.08.2016).

கேள்வி: விவசாய நிலங்கள் தொடர்பாக குடும்ப நபர்கள் அல்லாதவர்களுக்கிடையிலான பாக ஆவணத்திற்கு தீர்வையின் 25 மடங்கு மதிப்பு கணக்கிடக்கூடாது என ஆணை உள்ளதா?

பதில்: இந்திய முத்திரைச்சட்டம் (தமிழ்நாடு திருத்தச் சட்டம்) எண்31/04 ல் பாக ஆவணங்களுக்கான முத்திரைத்தீர்வை விகிதங்கள் சீரமைக்கப்பட்டபோது கூறு 45(a) குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கான பாக ஆவணத்தைப்பொறுத்து ஒவ்வொரு பங்கைப்(Share) பொறுத்தும் முத்திரைத்தீர்வை 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 10,000/ எனவும் கூறு 45(b) மற்ற வழக்குகளாயின் பிரிந்த பாக மதிப்பின்மீது கூறு 16 படி முத்திரைத்தீர்வை 4% வீதம் எனவும் நிர்ணயம்செய்யப்பட்டு அடிக்குறிப்பாக (நிலங்களாயின்25மடங்குவீதம்மதிப்பு) என திருத்தம் செய்யப்பட்டது. தீர்வை ஆண்டு வருவாயின் 25 மடங்கு மதிப்பை கூறு

45(a) ன் கீழ் வரும் பாக ஆவணத்திற்கு ஆவண மதிப்பாக கருதப்படலாமா என்ற ஐயப் பாட்டிற்கு இ.மு.ச அட்டவணைக்கூறு 45(b)ல் உள்ள காப்பு வாசகம் திருத்தப்பட்ட சட்டப் படி தொடர்ந்து உள்ளதால் கூறு 45(a) மற்றும் கூறு 45(b) ன் கீழ் வரும் பாக ஆவணங் களுக்கு கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும் என ப.து.த எண் 5450/C2/05 நாள் 31.3.2005ல் இனம் 2 ஆக தெளிவுரை வழங்கப்பட்டது. பின்னர் "வரிசை எண் 2ல் வழங்கப்பட்ட தெளிவுரை திரும்ப பெற்றுக்கொள்ளப்படுகிறது. இந்திய முத்திரைச்சட்டம் கூறு 45ன் கீழுள்ள காப்பு வாசகம் கூறு45(b)க்கு மட்டும் பொருந்தும். இத்தெளிவுரை 14.11.2011 முதல் அமுலுக்கு வருகிறது" என ப.து.த எண் 383/சி2/2009 நாள் 11.11.2011ல் அறிவிக்கப்பட்டுள்ளது. எனவே கூறு 45(b) ன் கீழ் வரும் பாக ஆவணத்தில் வரும் சொத்துக்கள் விவசாய நிலங் களாக இருந்தால் தீர்வையின் 25 மடங்கு மதிப்பை சொத்தின் மதிப்பாகக் கொள்ளலாம். (இதற்கு வழிகாட்டியில் நிலமதிப்பு மட்டுமே இருக்கவேண்டும். நான்கெல்லைகளில் மனையிடமாக இருக்குமோ என்ற சந்தேகம் எழக்கூடிய வகையில் இருக்கக்கூடாது. ஒருவர் அடையும் சொத்தின் பரப்பு 20 செண்டுக்கு குறைவாக இருந்தாலும் சந்தேகம் வரலாம். மேலும் பாக ஆவணத்திற்கு முன்பாகவே மனைகளாக/ மனைப்பிரிவுகளாக விற்பனை செய்ய அதிகாரம் அளித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருக்கக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 20.08.2016 , 02.10.2016 & 02.04.2017).

கேள்வி: நீதிமன்றம் மூலம் 5 ஆண்டுகளுக்கு முன் பாகம் பிரித்துக்கொண்டதை தற் போது சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: நீதிமன்றம் மூலம் பிரிக்கப்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து ஒரு புல எண்ணில் ஒரு பகுதி சொத்தை வேறு நபருக்கு ஆவணப்பதிவு செய்யாமலிருந்தால் அவரவருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து அவரவர் பெயருக்கு பட்டா மாறாமலிருந்தால் தற்போது பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்துக்கொள்ளலாம். இல்லையெனில் விடு தலை (ஒவ்வொருவருக்கும் மற்றவர்கள் அளிப்பதாக) எழுதிக்கொள்ளலாம். ஆவண வாசகங்கள் வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றின் அடிப்படையிலேயே தன்மை முடிவு செய்ய இயலும் என்பதை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 01.09.2016).

கேள்வி: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு பாத்தியமான சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக் கொள்ள முடிவு செய்து பாக ஆவணத்தில் ஒருவர் மட்டும் கையெழுத்து செய்ய இய லாமல் வெளியூர் சென்றிருந்தால் மற்றவர்கள் கையொப்பமிட்டு பதிவு செய்யலாமா? ஒருவர் மட்டும் பாகப்பிரிவினை செய்வதற்கு ஒத்து வராததால் அவருக்கும் சொத்து ஒதுக்கீடு செய்து மற்றவர்கள் கையொப்பம் செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: 1. பாகத்திற்கு ஒத்துக்கொண்டவர் வெளிநாடு செல்ல இருந்தாலும் (அ) சென்றிருந் தாலும் பாக ஆவணத்தில் தமக்கு பதிலாக கையொப்பமிட வேறு ஒருவருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். 2. ஒருவர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள ஒத்து வரவில்லையெனில் மற்றவர்கள் நீதிமன்றத்தை அணுகி , ஆணை பெற்ற பின்னர் பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். மேற்கண்ட இரு வழிமுறைகளையும் பின்பற்றாமல் ஆவணம் பதிவு செய்தே ஆக வேண்டும் என்று நினைப்பவர்கள்:-

1.ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவர்களுடைய பெயர் மேல்விபரப் பகுதியில் (கையெழுத் திடாத நபரின் பெயரை சேர்க்கக்கூடாது.

2. சொத்து யார் யார் அடைய வேண்டும் என்பது குறித்த வாசகத்தில் அவரது பெயரும் இடம் பெற வேண்டும். அவருக்கு ரொக்கத்தொகை ஒதுக்கீடு செய்யவே கூடாது.

3. சொத்து விபரத்தில் ஒவ்வொரு ஷெடியூலிலும் பெயரைக் குறிப்பிட்டே இன்னார் அடைய வேண்டிய சொத்துக்கள் என இருக்க வேண்டும். 1வது நபர் 2வது நபர் என்பது

போன்று இருக்கக்கூடாது. வராதவரின் அடையாள அட்டை நகல் இணைக்கக் கூடாது. ஆவண வாசகத்தில் இன்னார் இந்த பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிடவில்லை என்றாலும் அவருக்கு முறையாக (பாரபட்சமின்றி) சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற வாசகம் சேர்ப்பது நன்று. ஆவண மேற்குறிப்பில் வராதவரின் கையொப்பம் இடம் பெறாது என்பதால் அட்டவணையில் Executant & Claimant என அவரது பெயரை அட்டவணை செய்யக்கூடாது. A ஷெடியூல் இன்னார் அடைவது. B ஷெடியூல் இன்னார் அடைவது என அட்டவணை செய்ய வேண்டும். இம்மாதிரி ஆவணம் பதிவு செய்தால் ஏற்படும் பின்விளைவுகள் பின்வருமாறு:-

1. வராதவருக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்துக்கள் தொடர்பாக பட்டா மாறுதல் செய்வதில் சிக்கல் வரலாம். 2. ஆவணத்தில் வராதவரின் கையொப்பம் ரேகை மற்றும் போட்டோ இருக்காது என்பதால் அவருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்து தொடர்பாக அவர் எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்பதில் சிக்கல் (இன்னார்தான் என்பதை உறுதிப் படுத்துதல்). 3. மற்றவர்கள் தமக்குரிய சொத்துக்களைப்பொறுத்து கடன் பெறும்போதோ (அ) வேறு காரணத்திற்காக legal opinion பெற வேண்டுமானால் பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிடாதவரிடமிருந்து ஆவண வாயிலாக கையொப்பம் பெற வேண்டிய தேவை ஏற்படும் பாக ஆவணத்திற்கு சம்மத ஆவணம் எழுதவும் இயலாது. (கோ.செல்வ நாதன். 04.09.2016 & 29.01.2017).

கேள்வி: பாக ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளும் நபர்கள்: 1. முத்து த/பெ மொட்டை. 2. மாரி த/பெ முத்து. 3. முனுசாமி த/பெ முத்து. 4. சபரி த/பெ முத்து. முன் ஆவணம் முத்து தந்தை மொட்டையிடம் பெற்ற தான செட்டில்மெண்ட். சபரி தாத்தாவிடம் பெற்ற தான செட்டில்மெண்ட். சபரி தந்தையிடம் பெற்ற தான செட்டில்மெண்ட். முத்து தன் மனைவி யிடம் பெற்ற தானசெட்டில்மெண்ட். முனுசாமி தன் தாயிடம் பெற்ற தானசெட்டில் மெண்ட் மற்றும் தாயும் மகன் மாரியும் சேர்ந்து வாங்கிய கிரைய ஆவணத்தில் பாதி பாகம் மட்டும். இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களில் முதல் நபரான முத்து பெயரில் தற்போதுள்ள சொத்துக்களைப் பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a)ன்கீழான குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடை யிலான பாகம் எனவும், சபரி, முனுசாமி, மாரி ஆகியோர்களுக்கு பதிவு செய்யப்பட்ட தான செட்டில்மெண்டு மற்றும் கிரையம் மூலம் பெறப்பட்ட சொத்துக்களில் ஒரு வருக்கு வந்ததில் வேறு நபருக்கு செல்வதைப்பொறுத்து குடும்ப நபருக்கான செட்டில் மெண்டு என்றும் முடிவு செய்யவேண்டும். அதே வேளையில் சபரிக்கு வந்ததில் மாரிக்கும் மாரிக்கு வந்ததில் சபரிக்கும் செல்வதாக இருந்தால் பரிவர்த்தனையாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (அதாவது ஒருவருக்குரிய சொத்தில் மற்றொருவருக்கும் மற்றொருவருக்குரிய சொத்தில் இவருக்கும் வருவதைப்பொறுத்து பரிவர்த்தனையாக முடிவு செய்ய வேண்டும்). நிதானமாகவும் முழுமையாகவும் பரிசீலித்து முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 02.10.2016).

கேள்வி: சகோதரர்களான அண்ணன் தம்பி இருவரும் சேர்ந்து ஒரு சொத்தினை கிரையம் வாங்கினர். பின்னர் தம்பி இறந்து விடுகிறார். தம்பியின் வாரிசுகளாக மனைவி , மகள் மற்றும் தாயார் உள்ள இந்து கூட்டுக்குடும்பத்தில் பாகம் செய்யும்பொழுது அண்ணனுக்கு ரூ 15,00,000/ மதிப்புள்ள சொத்தும் தம்பியின் மனைவி மற்றும் மகளுக்கு கூட்டாக ரூ 12,00,000/ மதிப்புள்ள சொத்தும் தாயாருக்கு ரொக்கமாக ரூ1,00,000/ மட்டும் என பிரிக்கப்படுகிறது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற வரையறைக்குள் வராததால் இது இ.மு.ச கூறு 45B ன் கீழான பாகம் என்றே

முடிவு செய்ய வேண்டும். இதில் தாயாருக்கு ஒதுக்கப்படும் தொகை (அ) சொத்து மதிப்பு ரூ 4,00,000/ க்கு மேற்பட்டிருக்குமானால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத் தில் மாற்றம் ஏற்படும். எப்படி எனில் இந்து ஆண் மக்கள் உயிருடன் உள்ள வரையில் அவர்களுடைய தாயாருக்கு பாகமாக அளிக்க சட்டத்தில் இடமில்லை. ஆனால் ஒரு மகன் இறந்து விட்டதால் அவருடைய மனைவி, மக்கள், தாயார் வாரிசுகளாகின்றனர். எனவே தாயார் அடையும் சொத்தில் பாதி வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் எனக் கொண்டு இது இ.மு.ச கூறு 45 Bயின் படியும் மீதி பாதி மதிப்பைப் பொறுத்து உயிருடன் உள்ள மகன் தாயாருக்கு அளிக்கும் செட்டில்மெண்டு எனவும் கொண்டு மு.ச பிரிவு 5ன்படி ஒட்டுமொத்த முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.10.2016).

கேள்வி: இந்து குடும்பத்தைச் சேர்ந்த தந்தை உயிருடன் இருக்கும்பொழுது பொது குடும்ப நிதியிலிருந்து தாயார் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்துக்களும் தந்தை இறந்தபின் அவருடைய சொத்துக்களும் சேர்த்து தாயார் மற்றும் குழந்தைகள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: எந்த மதத்தினராயினும் ஒரு பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்து (மனைவி, தாய்) அவர்கள் உயிருடன் உள்ள வரையில் அது பொது சொத்தாக வராது என ப.து.த எண் 22886/ C3/92 நாள் 10.09.93. ஒரு இந்து பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்து அவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் அவருக்கு மட்டுமே உரியதாகும் என இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 14(1)ல் உள்ளது. இந்த உட்பிரிவில் சொத்து என்பது ஒரு இந்து பெண் ணால் பூர்வீகம் மூலமோ (அ) பராமரிப்பு காரணங்களுக்காகவோ (அ) நிலுவைக்காகவோ (அ) உறவினர்கள் மூலமோ (அ) மற்றவர்கள் மூலமோ தானமாக பெறப்பட்ட சொத்தோ (அ) திருமணத்திற்கு முன்னரோ (அ) பின்போ சீதனமாக பெறப்பட்ட அசையும் (அ) அசை யாச்சொத்தைக் குறிக்கும். இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 14(1)ன் கீழான விளக்கம். எனவே தாயார் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்டு மகன்களுக்கு ஒதுக்கப் படும் சொத்தைப் பொறுத்து செட்டில்மெண்டாகவும் , இறந்து போன தந்தைக்கு பூர்வீகமாகவும் கிரையம் மூலமாகவும் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகமாகவும் கருத வேண்டும். எனவே ஒவ்வொருவரும் அடையும் சொத்தில் மேற்கண்டவாறு பிரித்து முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். தாயார் அடையும் சொத்தில் அவர் பெயரில் கிரையம் பெற்ற சொத்து இருந்தால் அதற்கு மட்டும் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் தேவையில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2016).

பூர்வீக சொத்து என்றாலும் தந்தை (இந்து) உயிருடன் உள்ள வரையில் அவருடைய மகன்கள், மகள்கள் தந்தையுடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இந்து ஆண் தமது தாயாருக்கு பூர்வீக சொத்தில் பாகம் அளிக்கலாம். ஒரு இந்து ஆண் தமது மனைவிக்கு பூர்வீக சொத்தில் பாகமாக அளிக்க இயலாது. அவ்வாறு அளித்தால் செட்டில்மெண்டாகவே கருத வேண்டும். ஆனால் இந்து ஆண் தமது சுய சம்பாத்திய சொத்திலிருந்து மனைவிக்கு பாகமாக அளிக்கலாம். இந்து தந்தை உயிருடன் இருக்கும் போது அவருடைய மகன் (அ) மகள் இறந்து போயிருந்தால் பேரப்பிள்ளைகள்/ பேத்தி கள்/ இறந்துபோன மகனின் விதவை மனைவிக்கும் பாகமாக கொடுக்கலாம். தந்தை உயிருடன் உள்ளபோது அவருடைய மகன்களோ (அ) மகள்களோ விடுதலை எழுதிப் பெற இயலாது. ஏனெனில் தந்தை உயிருடன் இருக்கும்போது மகன்கள்/ மகள்கள் விடு தலை எழுதிப்பெறுவதற்கான முன்னுரிமை இல்லை என்பதே. பாகம் பிரித்துக் கொள்வ தற்கான உரிமையினையும் விடுதலை பெறுவதற்கான உரிமையினையும் ஒன்றாக சேர்த்து குழப்பிக்கொள்ள வேண்டாம். தந்தை/தாய் இறந்தபின்னர்தான் அவர்களுடைய

வாரிசுதாரர்கள் விடுதலைஎழுதிப்பெற வாரிசுரிமைப்படி முன்னுரிமை உள்ளது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.11.2016).

கேள்வி: தந்தையும் தாயும் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்கள். தாயார் 5 மகள்கள் மற்றும் 2 மகன்களை விட்டுவிட்டு இறந்து விட்டார். மொத்த சொத்துக்களும் இரு மகன்களுக்கும் குடும்ப பொதுநிதியாக ரூ 10,000/ வீதம் மகள்களும் தந்தையும் அடைவதாக பாக ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: தந்தையும் தாயும் தனித்தனியாக சொத்துக்களை கிரையம் பெற்று தாயார் இறந்த பின், தந்தை, மகன்கள், மகள்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். உயில் எழுதாமல் இறந்துபோன இந்து பெண் ஒருவரின் சொத்தை முதலாவதாக மகன்களும், மகள்களும், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள் மற்றும் கணவர் அடைவார்கள். (இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு15). எனவே இது மு.ச கூறு 45(a)யின் கீழான குடும்ப உறுப்பினர்களுக் கிடையிலான பாகமாகவே கருத வேண்டும். சொத்து காலிமனையாக இருந்தால் சொத்திலிருந்து வந்த குடும்ப பொது நிதி என்று எழுதக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 24.12.2016).

கேள்வி: தந்தை சுயமாக கிரையம் பெற்ற சொத்து. அவர் இறந்து விட்டார். அவருக்கு மனைவியும் நான்கு பிள்ளைகளும் உள்ளனர். மனைவி எழுந்திடும் நிலையில் இல்லை. மகன்கள் எவ்வாறு பாகம் பிரித்துக்கொள்வது?

பதில்: தாயார் தனக்கு வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியப்பட்ட பங்கினை மீதி வாரிசு தாரர்களுக்கு விடுதலை (இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழ் 1% முத்திரைத்தீர்வை) எழுதிக் கொடுத்து தனிமனைப்பதிவு (Private attendance) மூலம் பதிவுசெய்து கொடுத்து விடலாம். பின்னர் மற்றவர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். தனிமனைப்பதிவு கோருபவர் உடல் நிலை சரியில்லாமல் இருந்தாலும் சுய நினைவுடனும் வாக்குமூலம் கொடுக்கும் அள விற்கு பேசக்கூடியவராகவும் இருத்தல் வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 28.02.2017)

கேள்வி: ஒரு சொத்தை குறிப்பிட்டு பாக ஆவணம் எழுதப்பட்டு பதிவாகியுள்ளது. அதே சொத்தை மீண்டும் பாக ஆவணம் எழுதப்படுகிறது. இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பொதுவாக கூட்டுக்குடும்ப சொத்து என தெரிவித்து பாகம் பிரித்து பதிவான பின் மீண்டும் பொது சொத்து என தெரிவிக்க வழியில்லை. இவ்வாறு மீண்டும் ஆவணம் தாக்கலானால் கிரையம் , உரிமை மாற்றம், விடுதலை போன்ற வகைப்பாடுகளின்கீழ் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்க வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன் 14.03.2017)

கேள்வி: A என்பவர் தனியாக கிரையம் வாங்கிய சொத்தையும், Aயும் அவருடைய மனைவி Bயும் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்தையும், A இறந்துவிட்ட நிலையில் B என்பவர் தன் இரு மகன்கள் மற்றும் ஒரு மகளுடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் போது B க் குரிய உரிமையைப் பொறுத்து தன்மை மாறுபடுமா?

பதில்: எந்த மதத்தைச் சார்ந்த பெண்ணாயிருந்தாலும் அவர் பெயரில் உள்ள சொத்துக் கள் அவருடைய தனிப்பட்ட சொத்துக்களாகும். இதனை அவர் உயிருடன் உள்ள வரை யில் எவருக;கும் பாகமாக பிரித்துக்கொடுக்க இயலாது. அவ்வாறு பாக ஆவணத்தில் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும்போது செட்டில்மெண்டு என்றே முடிவு செய்ய வேண் டும். பாக ஆவணத்திற்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கும் ஒரே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட தேவையில்லை. B,C,D ஷெடியூல்கள் மகன்கள்

மற்றும் மகள் அடைவதாய் இருந்து அதில் Aயும் Bயும் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்து எந் தெந்த ஷெடியூலில் உள்ளதோ அதில் பாதி சொத்து தாயார் தன் மகள் (அ) மகனுக்கு செய்யும் செட்டில்மெண்டு எனக்கருதி முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். மீதி சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகம் என முடிவு செய்து முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். ஒருவர் அடையும் சொத்து மதிப்பு ரூ 4 லட்சத் திற்கு மேற்படுமானால் இவ்வாறு கணக்கிடும்போது பதிவுக்கட்டணத்தில் கூடுதலாக வசூலிக்கவேண்டி வரும். ஒருவர் அடையும் சொத்து மதிப்பு ரூ 25 லட்சத்திற்கு மேற்படு மானால் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கூடுதலாக வசூலிக்க வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன் 18.04.2017).

கேள்வி: மூன்று இஸ்லாமிய சகோதரர்களில் இருவர் மட்டும் தமது பூர்வீக சொத்துக் களை பாகம் பிரித்து பதிவு செய்ததில் ஒருவர் மட்டும் வெளிநாட்டில் இருந்ததால் அவரை பார்ட்டியாக சேர்க்காமல் அவருக்கும் சொத்து ஒதுக்கீடு செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டது. வெளிநாட்டில் இருந்தவர் இந்தியா வந்தபின் தமக்கு முறையாக சொத்து ஒதுக்கப்படவில்லைஎன தகராறு செய்ததால் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்து மீண்டும் பாக ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: இந்துக்கள் மட்டுமே முந்தைய பாக ஆவணம் நடைமுறைக்கு வரவில்லை என தெரிவித்து அதனை ரத்து செய்து மீண்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். எனவே முகம் மதியர்கள், கிருத்துவர்கள் எழுதிக்கொண்ட பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்து மீண்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமையில்லை. கேள்வியில் உள்ளபடி அவர்களுக்கு தீர்வு என்ன என்பது பற்றி கீழே காண்க. உதாரணமாக Aக்கு முந்தைய பாகத்தில் ஒதுக்கப் பட்டதில் ஒரு பகுதி Bக்கு செல்வதாகவும் Bக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்தில் ஒரு பகுதி Aக்கு வருவதாக இருந்தால் பரிவர்த்தனை எனவும் Aக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்தில் ஒரு பகுதி வேறு பாகஸ்தருக்கு செல்வதாகவும் அவரிடமிருந்து Aக்கு ஏதும் வரவில்லை எனில் செட்டில்மெண்டு எனவும் தனித்தனி ஆவணங்களாக எழுதிக் கொள்ளலாம். முந்தைய பாகத்தில் ஒருவருக்கு ஒதுக்கப்பட்டதில் மற்றவருக்கு செல்வதுபோக மீதி சொத்துக்கள் அவரிடமே இருப்பதால் அது குறித்து ஆவணம் எழுதி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண செலவை தவிர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 28.04.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே குடும்ப உறுப்பினர்கள் பாகப்பிரிவினை செய்ததில் A நபருக்கு ஒரு சர்வே எண்ணில் எந்த திசை என குறிப்பிடாமல் பொதுவில் பாதி எனவும் B நபருக்கு அதே சர்வே எண்ணில் பொதுவில் பாதி எனவும் குறிப்பிட்டு பதிவாகியுள்ளது. தற்போது இவர்கள் திசை சொல்லி பாகம் பிரிக்க உள்ளனர். ஏற்கனவே பாக ஆவணம் பதிவு செய் யப்பட்டுள்ளதால் மீண்டும் பாகஆவணம் எழுதமுடியாது என தெரிவிக்கின்றனர். எனவே எந்த மாதிரியான ஆவணம் எழுதலாம்? அவ்வாறு திசை சொல்லி பாகம் பிரிக்கும்போது பாகம்வித்தியாசம் வரலாமா? முன் ஆவணப்படி சரிபாதியாகத்தான் பிரிக்க வேண்டுமா?

பதில்: முந்தைய பாக ஆவணத்தில்(அ)செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் பொதுவில் என குறிப்பிட்டு தனித்தனி நபர்களுக்கு எழுதியிருந்து தற்போது பாகம் என எழுதினால் பரிவர்த்தனை ஆவணமாகவே கருதவேண்டும். தற்பொழுது சமபாகமாகவே எழுதவேண் டும் என்ற கட்டாயமில்லை. பரிவர்த்தனை என்று முடிவு செய்யும்போது அதிக மதிப்பு உள்ள சொத்துக்கே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 29.04.2017)

கேள்வி: தந்தை பெயரில் சொத்து உள்ளது. அவர் இறந்துவிட்டதால் வாரிசு சான்று பெற்றும் அதில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். அவருடைய மனைவி மற்றும் மைனர் குமாரர் சேர்க்கப்பட்டு உள்ளது. தற்பொழுது பாகம் பிரிக்கும்பொழுது இருவருக்கு சொத்தும் மற்றவர்களுக்கு குடும்ப பொது நிதியும் ஒதுக்கப்படுகிறது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை எனில் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன்கீழ் 4% வீதம் முத்தி ரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க பாகஆவணமாகவே கருத வேண்டும். சொத்துக்குரிய A என்ப வர் இறந்தபின் அவருடைய மனைவி B, காலஞ்சென்ற மகன் Cயின் மனைவி D மற்றும் அவருடைய மக்கள் மற்றும் A B இவர்களின் உயிருடன் உள்ள மக்கள் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொண்டால் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன்கீழ் பெரிய பாக மதிப்பை கழித்து மீதி பாகங் களின் மொத்த மதிப்புக்கு 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 29.04.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தில் சகோதர சகோதரி தாயா ருடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொண்டதில் ஒரு சகோதரனுக்கு மட்டும் அசையாச் சொத்தும் மற்றவர்களுக்கு குடும்ப பொதுநிதியும் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த சகோ தரன் அடைந்த சொத்தில் T.S.No குறிக்க விடுபட்டுள்ளது. இதன்பின் தாயார் இறந்து விட்டார் எனவே தற்போது சகோதர சகோதரி முந்தைய பாக ஆவணத்தில் கண்டுள்ளவாறும் T.S.No சேர்த்தும் பாக ஆவணம் என எழுதியுள்ளனர். இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: முந்தைய பாக ஆவணத்தில் குடும்ப பொதுநிதி என ஒதுக்கீடு செய்தபின் மீண் டும் குடும்ப பொதுநிதி என்பது எழாது. எனினும் இவர்கள் குடும்ப உறுப்பினர்கள் என்ப தால் குடும்ப பொது நிதி என உள்ளதைப்பொறுத்து செட்டில்மெண்டு (குடும்ப உறுப்பினர் களுக்கு) எனவும் அசையாச்சொத்தைப்பொறுத்து பாகம் எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இதுவே குடும்ப நபர்கள் அல்லதவர்களாயிருந்தால் குடும்ப நபர் அல்லாத வருக்கான செட்டில்மெண்டு என ஆகும். (கோ.செல்வநாதன் 13.05.2017)

கேள்வி: தந்தை காலமாகும்போது சொத்தின் மதிப்பை விட கடன் அதிகமாக உள்ள பட்சத்தில் கடனை அடைக்க பெண்ணுக்கு உரிமை உண்டா?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் 1956- பிரிவு 4,6,30 மற்றும் அட்டவணை ஆகியவை மைய அரசு திருத்தச்சட்டம் 39/2005 ன்படி திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இத்திருத்தத் தின்படி திருமணமான/ஆகாத மகள்கள்20.12.2004 அல்லது அதற்குப்பின் ஏற்படும் பாகப் பிரிவினை உரிமைக்கு மகனைப்போன்றே தகுதி உடையவர்களாக்கப்பட்டுள்ளனர். இந்த திருத்தத்தில் தந்தை பெற்ற கடனில் மகள்களுக்கும் பொறுப்பு உண்டு என அறிவிக்கப் பட்டுள்ளது. இந்து வாரிசுரிமை (தமிழ்நாடு திருத்தம்) சட்டம் 1989- சட்டம் எண்1/90ன்படி 25.03.1989 முதல் பிதுரார்ஜித சொத்தில் மகனைப்போன்றே மகளுக்கும் உரிமை வழங் கப்பட்டிருந்தது. ஆனால் கடனில் பொறுப்பு அளிக்கப்படவில்லை. என்னுடைய C.D Notes ல் தந்தை பெற்ற கடனில் மகளுக்கு பொறுப்பு உள்ளது பற்றி நான் தெரிவிக்க வில்லை. ஏனெனில் உடன்பிறந்த சகோதரிக்கு சொத்து பிரித்துக்கொடுப்பதை விரும் பாத இந்த காலத்தில் கடனில் பொறுப்பு உண்டு என்பதை பகிரங்கப்படுத்தினால் ஒரு செண்டு சொத்தைக்கூட பாகமாக பிரித்து அளிப்பார்களா? (கோ.செல்வநாதன் 25.05.2017)

கேள்வி: அண்ணன் பெயரில் பட்டாவும் அண்ணன் தம்பி இருவர் பெயரில் பட்டாவும் உள்ள சொத்துக்கள பொதுவாய் அனுபவித்துவந்து இப்பொழுது பாகம் பிரித்துக்கொண் டால் பாகப்பிரிவினை வராது என்றும் கிரையத்திற்குண்டான முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டி வரும் என்றும் பதிவு அலுவலர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: கேள்வியில் அண்ணன் பெயரில் மட்டிலும் அண்ணன் தம்பி இருவர் பெயரிலும் பட்டாவும் உள்ளதாக மட்டுமே தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் இவர்களுக்கு சொத்து எப்படி வந்தது என்று தெரிவிக்கப்படவில்லை. இந்து குடும்பத்தினர் என்றால் சகோதரர் கள் தமக்கு பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்கள் சகோதரர்கள் பெயரில் கூட்டாகவும் தனித்தனியாகவும் கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும் இந்து மிட்டாக் சஷரா சட்டப்படி பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம்.ஆனால் எந்த ஒருவரும் தனிப்பட்ட முறையில் அடமானம் (LDB, Society க்கு எழுதிக்கொடுத்தது தவிர), போக்கியம், கிரைய உடன்படிக்கை, குத் தகை, செட்டில்மெண்டு, அதிகார ஆவணம் போன்ற ஆவணப்பதிவு நடவடிக்கைகளில் ஈடுபட்டிருக்கக்கூடாது. அவ்வாறு ஏதேனும் இருந்தால் கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத்து எனக்கருத இயலாது என்பதால் அத்தகைய சொத்துக்களில் ஒருவர் பெயரிலிருந்து மற்றவருக்கு செல்வதைப்பொறுத்து செட்டில்மெண்டு எனவும் A to B, B to A என இருந்தால் பரிவர்த்தனை எனவும் இதர சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகம் எனவும் முடிவு செய்யலாம். கிரையம் என எவ்வாறு தெரிவிக்கப்பட்டது என்று யூகிக்க முடிய வில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 15.06.2017)

கேள்வி: இரண்டுக்கும் மேற்பட்ட ஷெடியூல்கள் உள்ள ஒரு பாக ஆவணத்தில் ஒருவர் அடையும் சொத்தைப்பொறுத்து 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என கோருவது சரியா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டத்தின் கீழான அட்டவணை I ல் கீழ்க்காணும் ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே 4% விகித முத்திரைத்தீர்வை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது.

1.மு.ச கூறு 35(b) .முப்பது ஆண்டுகள் மற்றும் 99 ஆண்டுகள் வரையிலான குத்தகை.

2.மு.ச கூறு 40(a) . போக்கியம் .

3.மு.ச கூறு 45(b) . (குடும்ப நபர்கள் அல்லாதவர்களுக்கிடையிலான மற்றும் கூட்டு உரிமையாளர்களுக்கிடையிலான)பாகம்.

4.மு.ச கூறு 48 . கைமாறு தொகையுடன் கூடிய அதிகார ஆவணம்.

பாக ஆவணத்தைப்பொறுத்து 4% விகிதம் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்க வேண்டுமெனில் மு.ச கூறு 45(b) ன் கீழான பாக ஆவணமாக இருக்க வேண்டும். இதற்கு அனைத்து பாகங்களும் சம மதிப்புடையதாய் இருந்தால் ஒரு பாக மதிப்பை மட்டும் கழித்துவிட்டு மீதி பாக(ங்களின்) மதிப்புக்கு 4%வீதம் கணக்கிடவேண்டும்.வித்தியாச மதிப்புடைய பாகங்களாய் இருந்தால் அதிக மதிப்புடைய (ஒரு) பாகத்தை மட்டும் கழித்துவிட்டு மீதி பாகங் களின் கூடுதல் மதிப்புக்கு 4% வீதம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 15.06.2017)

கேள்வி: இரண்டாம் மனைவியின் மக்கள் எழுதிக்கொள்ளும் பாக ஆவணத்திற்கு முத்தி ரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: யாரெல்லாம் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்கிறார்கள் என்ற விபரம் இல்லை. குடும்பத் தலைவரான ஆணும் அவரது முதல் மனைவியும் முதல் மனைவியின் மக் கள், இரண்டாம் மனைவியின் மக்கள் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொண்டாலும் (அ) அந்த ஆண் இறந்துவிட்ட பின்னர் மற்ற நபர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொண்டாலும் (அ) முதல் மனைவி இறந்துவிட்ட பின்னர் மற்ற நபர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொண்டாலும் (அ) அந்த

ஆணும் முதல்மனைவியும் இறந்துவிட்டபின்னர் மற்றநபர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொண் டாலும், பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் குடும்ப உறுப்பினர் என்பதற்கான விளக்கத்தின்கீழ் வரவில்லை என்பதால் இ.மு.ச கூறு 45(b)யின் கீழான குடும்ப நபருக்கல்லாத பாகம் (பிரிந்த பாக மதிப்புக்கு) 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 05.07.2017)

முதல் மனைவி உயிரோடு இருக்கும்போதே 2 வது திருமணம் நடைபெற்றிருந்தால் அவருக்கு சொத்தில் பாத்தியம் இல்லை என்று கூறலாம். முதல் மனைவி இறந்தபின் 2 வது திருமணம் நடைபெற்றிருந்தால் அவரும் மனைவி என்றே கருதப்படுமாதலால் இறந்துவிட்ட கணவரின் சொத்தில் அவருக்கும் பாத்தியம் உள்ளது. முதல் மனைவி யின் இறப்புச்சான்று 2வது திருமணம் நடைபெற்றதற்கான ஆதாரங்கள் (திருப்திகரமான தாக) இருந்தால் முதல் மனைவியின் மகன், 2வது மனைவி , 2வது மனைவியின் மக்கள் ஆகியோர் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக் கொள்ளும் நிகழ்வில் “ஒரு தந்தைக்கு இரு மனைவி கள் மூலம் பிறந்த குழந்தைகள் உடன் பிறந்த சகோதரர்கள் அல்ல எனவும் cousins தான்” என சென்ன உயர் நீதிமன்ற தீர்ப்பினை மேற்கோள் காட்டிய ப.து.த (C.C.R.A) உத்திரவின் அடிப்படையில் இ.மு.ச. கூறு 45(b) ன்கீழான பாகம் என்றே கருதப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 18.07.2017)

கேள்வி: ஒரு மைனருக்கு (இந்து ஆண்) கார்டியன் தாயார் பெயரில் கிரையம் பெறப் பட்ட சொத்து. மேற்படி மைனர் 15 வயதில் இறந்து விட்டதால் சொத்து யாருக்கு சேரும்?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி (முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் பட்டியலில் உள்ள படி) தாயாருக்கு மட்டுமே உரிமை உண்டு. தாயார் இல்லையென்றால் தான் இரண்டாம் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் பட்டியலில் கண்டுள்ளபடி வாரிசுதாரர்களுக்கு உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன் 21.07.2017)

கேள்வி: திருமணமான மகள் தமது வாரிசுகளை விட்டு இறந்த பின்னர் இறந்த நபரின் தாயார் பெயரில் வாங்கிய சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களில் இறந்த மகளின் வாரிசு களுக்கு உரிமை உள்ளதா?

பதில்: ஒரு இந்து பெண் தமது சொத்துக்களைப் பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யா மல் இறந்து போனால் அவருடைய சொத்தை இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 15 ன் படி முதலாவதாக மகன்கள் மற்றும் மகள்கள் (ஏற்கனவே இறந்து போன மகனின் (அ) மகளின் குழந்தைகள் உள்பட) மற்றும் கணவர் அடைவார்கள் என உள்ளது. இச்சட்டத் தில் இறந்து போன பெண்ணின் பெயரில் எப்பொழுது வாங்கப்பட்ட சொத்துக்கள் என்பது பற்றி குறிப்பிடப்படவில்லையாதலால் அவருடைய மகள் இறந்த பின்னர் வாங்கப்பட்ட சொத்துக்கும் அந்த மகளின் குழந்தைகளுக்கும் மொத்த சொத்துக்களிலும் உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன் 21.07.2017)

முதல் மனைவி இறந்தபின் 2 வது ஒரு பெண்ணை மணந்துக்கொண்டால் 2 வது மனைவி என்ற நிலை எழாது. -R.G.Page 9,10, January 1990. (கோ.செல்வநாதன் 03.08.2017)

ஒரு பாக ஆவணத்தின் மூலம் ஒரு இந்து ஆணின் சொத்துக்களை அவரது 2 வது மனைவி , முதல் மனைவியின் மகன், 2 வது மனைவியின் மகள் மற்றும் மகன் சேர்ந்து

பாகம் பிரித்துக் கொள்கின்றனர். தணிக்கையில் 2வது மனைவிக்கு ஒதுக்கீடு செய்யப் படும் சொத்தைப்பொறுத்து மு.ச. கூறு 58(a)(ii) ன் கீழான குடும்ப நபருக்கல்லாத செட் டில்மெண்டு (7% முத்திரைத்தீர்வை) எனவும் மற்ற சொத்துக்களைப்பொறுத்து குடும்ப நபர்களுக்கிடையிலான பாகம் எனவும் முடிவு செய்து இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப் பட்டுள்ளது. ஆவணத்துடன் முதல் மனைவியின் இறப்புச்சான்று நகலும் அதன் பின் 2வது திருமணம் நடைபெற்றதற்கான (வருவாய் வட்டாட்சியர்) சான்றும் இணைக்கப் பட்டுள்ளது. முதல் மனைவி இறந்தபின் 2வதாக ஒரு பெண்ணை மணந்துக்கொண்டால் 2 வது மனைவி என்ற நிலை எழாது எனவும், மனைவி என்றே கருதப்பட வேண்டும் எனவும் R.G.Page 9,10, January 1990 ல் உள்ள ஆணையின்படி 2 வது மனைவி என்பவர் மனைவி என்றே கருதப்பட வேண்டுமாதலால் இறந்த கணவரின் சொத்தில் அவருக்கும் உரிமை உண்டு. எனினும் பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை யினைக் கருத்தில் கொண்டே ஆவணத்தின் தன்மை நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும். (ப.து.த.ப.மு.எண் 3899/P1/2014 நாள் 10.07.2014 & ப.து.த.ப.மு.எண் 2784/P1/2014 நாள் 30.07.2014). ஒரு தந்தைக்கு இரு மனைவிகள் மூலம் பிறந்தவர்கள் அரை இரத்த (Half Blood) உறவுமுறையினர் என்பதால் குறிப்புரைக்குட்பட்ட ஆவணம் மு.ச.கூறு 45(b) ன் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படவேண்டிய பாக ஆவணமாகவே கருதப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 03.08.2017).

இந்து குடும்பத்தைச்சேர்ந்த மகன்கள் தனித்தனியாகவோ கூட்டாகவோ கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும் பாகம்பிரித்துக்கொள்ளலாம். இரு சகோதரர்கள் தனித்தனி யாக கிரையம் வாங்கி கூட்டாக அனுபவித்து வந்ததாக பாக ஆவண வாசகத்தில் உள்ளதை சென்னை உயர்நீதி மன்றம் ஆவண ஆதாரம் ஏதுமில்லை என வழக்கு எண் W.P. No. 362/1991 நாள் 24.12.1998 ல் "it is settled law that the essence of deed of partition is co-ownership and more statement made by the parties stating that they are co-owners cannot be accepted as such" என தெரிவித்துள்ளது. எனவே இந்து சகோதரர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்று கூட்டாக அனுபவித்து வரும் சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக்கொள் வதற்கு முன் ஒரு உடன்படிக்கை ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து ஒரு குறிப்பிட்ட காலம் கழித்து பாக ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாம். இந்த உடன்படிக்கையில் "நம்மில் 1 நபர் ……..ஆவண எண் படி கிரையம் பெற்ற சொத்தையும் "நம்மில் 2 நபர்……..ஆவண எண் படி கிரையம் பெற்ற சொத்தையும் இதுநாள் வரை நாம் கூட்டாக அனுபவித்து வந்ததைப்போல் தொடர்ந்து வில்லங்க பராதீனமின்றி அனுபவித்து வரவேண்டியது" என்று தெரிவித்து உடன்படிக்கை ஆவணம் எழுதி மொத்த சொத்துக்களையும் குறிப்பிட லாம். Stamp Rs.20/ மொத்த சொத்து மதிப்புக்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் தேவை. Agreement to partition is also a partition என முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2ல் உள்ளதே என சிலர் நினைக்கலாம். இன்ன விகிதத்தில் (அல்லது) சமமாக பிரித்துக்கொள்ளலாம் என்றோ (அல்லது) இந்து சட்டப்படி/ இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் என்றோ இருந்தால்தான் பாக ஆவணமாக கருதப்படவேண்டும். அவ்வாறில்லாமல் கூட்டாக அனுபவித்து வர வேண்டியது என இருந்தால் உடன்படிக்கையே.–R.G.Page 33,34, January 1981. (கோ.செல்வநாதன் 16.08.2017)

கேள்வி: A,B சகோதர சகோதரி. A இறந்து விட்டார். அவருக்கு மனைவி, மகன், மகள். சொத்து A,B பங்காளிகளுடன் நீதிமன்றம் மூலம் பாகப்பிரிவினை ஏற்படும்போது Aயின் மனைவி, மகன், மகள் மற்றும் B ஆகிய மூவருக்கும் கூட்டாக ஒரே ஷெடியூலாக ஒதுக்கப்பட்டது. தற்போது Aயின் மனைவி, மகன், மகள் ஒரு ஷெடியூலும் B ஒரு ஷெடி யூலும் பாகம் பிரித்துக் கொள்கின்றனர். இதற்கு எத்தனை சதவிகித முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும்?

பதில்: பூர்வீக சொத்தை பாகம் பிரித்துக்கொண்டாலும், வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாகம் பிரித்துக்கொண்டாலும் பாகம்பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை“குடும் பம் (Family)” என்பதற்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணையில்கண்ட விளக்கத்திற்குள் வரவில்லையெனில் இ.மு.ச.கூறு 45(a)ன்கீழான பாகமாக கருத இயலாது என சென்னை மற்றும் மதுரை உயர்நீதிமன்ற தீர்ப்புகளை மேற்கோள்காட்டி 2014ல் ப.து.த(C.C.R.A) ஆணைகள் பிறப்பித்துள்ளார். (என்னுடைய கையேட்டில் பாகம் என்ற தலைப்பில் விரி வாக உள்ளது). எனவே இ.மு.ச. கூறு 45(b) ன் கீழ் பிரிந்த பாக மதிப்புக்கு 4% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 1% விகித பதிவுக்கட்டணமும் உச்ச வரம்பின்றி வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 01.09.2017)

கேள்வி: கிறிஸ்துவ வன்னியர் என்றால் இந்துவா?

பதில்: இவர்கள் கிருத்துவ மதத்தைச்சார்ந்தவர்களே. இவர்களின் முன்னோர்கள் இந்து மதத்திலிருந்து கிருத்துவ மதத்திற்கு மாறியிருப்பார்கள். இவர்களுக்கு இந்து திருமணச் சட்டம், இந்து மிட்டாக்ஷரா சட்டம், இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம், இந்து தத்து மற்றும் பராமரிப்புச் சட்டம் ஆகியவை பொருந்தாது. நடைமுறையில் இந்துக்களைப்போன்று சொத்துக்களைப் பிரித்துக்கொண்டாலும் (அ) உரிமை கோரினாலும் பதிவுத்துறையைப் பொறுத்தமட்டில் கிருத்துவ மதத்தினருக்குரிய நடைமுறைகளைத்தான் பின்பற்ற வேண் டும். (கோ.செல்வநாதன் 07.09.2017)

கேள்வி: கிறிஸ்துவ தாய் தந்தையரால் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்து. தந்தை கால மானபின் மூத்த மகன் லேட். இளைய மகனின் மனைவி (மைனர் மகன் மற்றும் ஒரு குமாரத்தி ஆகியோர் தாயாருடன் இணைந்து பாகம் செய்து கொள்ளலாமா? அல்லது இந்து குல வழக்கப்படி தந்தை சொத்து மட்டும் பாகத்திற்கு உரியதா?

பதில்: கிருத்துவ (அ) முகம்மதிய மத்ததைச்சேர்ந்த தந்தை இறந்தபின் அவருடைய பூர்வீகம் மற்றும் சுய சம்பாத்திய செர்துக்களை அவருடைய மனைவி மற்றும் மக்கள் (இறந்து போன மகனின்/மகளின் மக்கள் உள்பட)பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். எந்த மதத் தைச் சார்ந்த பெண்ணாயிருந்தாலும் அவருடைய சொத்துக்களை (சொத்துக்கள் எந்த வகையில் பெண்ணின் பெயரில் ஆவணப்பதிவு மூலம் வந்திருந்தாலும்) பாகமாக எவ ருக்கும் அளிக்க இயலாது. தாயார் உயிருடன் உள்ள போது அவருடைய சொத்தில் பாக மாக அளிக்கக்கோரி எவரும் உரிமை கோர முடியாது. ஆனால் அந்த பெண் இறந்து விட்டால் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உடையவர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ள லாம். கேள்வியில் உள்ளபடி இறந்துபோன தந்தையின் சொத்துக்களைப் பொறுத்து அவருடைய மனைவி மூத்த மகன் இறந்து போன இளைய மகனின் மனைவி மற்றும் மக்கள் அடைவதைப்பொறுத்து இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகவும் உயிருடன் உள்ள தாயாரின் சொத்துக்களை அடையும் நபர்களின் உறவு முறையின் அடிப்படையில் செட்டில்மெண்டு எனவும் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.09.2017)

கேள்வி: கணவர் மற்றும் 2வது மனைவி தனித்தனியே 4 சொத்துக்கள் கிரையம் பெற் றுள்ளனர். அவர்கள் காலமான பின்பு முதல் மனைவி வாரிசுகள் மற்றும் 2வது மனைவி யின் வாரிசுகள் அந்த சொத்துக்களை பாகம் செய்ய இயலுமா?

பதில்: முதல் மனைவியின் வாரிசுகளும் 2 வது மனைவியின் வாரிசுகளும் கணவரின் சொத்தை அடைவதைப்பொறுத்து இ.மு.ச.கூறு45(b)க்குட்பட்ட பாக ஆவணமாக கருத வேண்டும்.2 வது மனைவி பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்துக்களில் 2வது மனைவி யின் வாரிசுகள் அடைவதைப் பொறுத்து இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகக்கருத

வேண்டும். 2 வது மனைவியின் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்ட சொத்துக்களில் முதல் மனைவியின் வாரிசுகள் அடைவதாய் இருந்தால் அச்சொத்துக்களின் மதிப்பின்மீது குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனக் கருதி 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன் 28.09.2017)

கேள்வி: A என்பவரின் மகள் B இறந்தபின் B யின் மகனான C என்ற மைனரை A யின் மனைவியான D என்பவர் வளர்த்து வரும்போது, B யின் வாரிசு சான்றில் C யின் தந்தை E வாரிசாக சேர்க்கப்பட்டுள்ளதால் Aயின் சொத்தில் C,E ஆகிய இருவருக்கும் பாத்தியம் உண்டா? அல்லது C க்கு மட்டும் உரிமையா?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15(i)ல் உயில் எழுதாமல் இறந்துபோன ஒரு இந்து பெண்ணின் சொத்தை முதலாவதாக மகன்களும் மகள்களும் காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள் மற்றும் கணவர் அடைவார் என உள்ளது. ஆனால் இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 8 ல் உயில் எழுதாமல் இறந்துபோன ஒரு இந்து ஆணின் சொத்துக்களை அவருடைய மகன், மகள், விதவை மனைவி, தாய், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மகளின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மகனின் விதவை ஆகியோர் (முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள்) அடைவார்கள் என உள்ளது. இறந்த மகளின் கணவர் சேர்க்கப் படவில்லை என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். எனவே Aயின் சொத்தில் Aயின் விதவை மனைவியான D பேரனான C ஆகியோருக்கு மட்டும் உரிமை உள்ளது. C யின் தந்தை E க்கு உரிமை இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் 30.10.2017).

கேள்வி: 2013ஆம் ஆண்டு குடும்பத்தார்கள் எழுதிக்கொண்ட பாக கூர்சீட்டு செல்லுமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு17(1)ன் படி ரூ100/ மற்றும் அதற்கும் மேற்பட்ட மதிப்புடைய அசையாச்சொத்துக்களின் உரிமையை ஏற்படுத்தும் (அ) அறிவிக்கும் (அ) ஒப்படைக்கும் (அ) வரையறைக்கும் (அ) நீக்கம் செய்தல் போன்ற ஆவணங்கள் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். எனவே பதிவு செய்யப்படாத பாக கூர்சீட்டு செல்லாது. அதை ஆதாரமாகக்கொண்டு ஆவணம் ஏதும் பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ. செல்வநாதன் 08.11.2017).

கேள்வி: பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்து–பாகப்பிரிவினை ஆவணத்தில் A ஷெடியூல்தாரர் அனுபவித்து வந்து பின் B ஷெடியூல் கூட்டாக 2 நபர்கள் எந்த விதமான வில்லங்கத்திற்கும் உட்படாமல் அனுபவித்து வந்து தங்களுடைய பிள்ளைகளுக்கு சம பாகமாக பிரித்து கொடுக்கவேண்டியது என ஒரு ஷெடியூல் ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: A ஷெடியூல் சொத்தை கடைசியாக அடையும் நபர்களுக்கும் தற்போது பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிடும் நபர்களுக்கும் இடையிலான உறவு முறை குடும்ப நபர்கள் என்ற உறவு முறைக்குள் வராது என்பதால் இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாக மாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.11.2017).

கேள்வி: மூன்று சகோதரர்கள் கூட்டுக்குடும்பமாக இருந்த பொழுது ஒவ்வொருவர் பெயரிலும் தனித்தனியாக சொத்து கிரையம் பெற்றுள்ளதை மூன்று நபர்களும் சேர்ந்து பாகம் செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: சகோதரர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களும் பூர்வீக சொத்தும் சேர்ந்த பாக ஆவணம் பாகமே என முடிவு -R.G.Page 86,87 April 1978. மூன்று சகோதரர்கள் -முதல் நபர் கிரையம் பெற்ற சொத்து மூவரும் சேர்ந்து அடமானம் வைத்துள்ளனர்.

தற்போது பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர்-பாகம் என முடிவு -R.G.Page 147,148 April 1979. மூன்று சகோதரர்கள் -முதல் நபர் சுயமாய் கிரையம் பெற்று பொதுவாய் அனு பவித்து வருவதாக கூறப்படுகிறது. முதல் நபர் தனிமையில் தன் மக்களைக்கட்டுப்படுத்தி கூட்டுறவு நிலவள வங்கிக்கு அடமானம் வைத்துள்ளார். தற்போது மூவரும் பாகம் பிரித் துக்கொள்ளும் ஆவணம் செட்டில்மெண்டு என முடிவு. R.G.Page 230,231 July 1979. ஐந்து சகோதரர்கள் - மொத்த சொத்துக்களும் மூத்த சகோதரர் பெயரில் வாங்கப்பட்டுள்ளது. பாகம் என முடிவு. இந்து சகோதரர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை கூட்டுக் குடும்ப பொது சொத்தாக அனுபவித்து வந்ததை பாகம் பிரித்துக்கொண்டதை பாகம் என மேற்கண்ட ஆணைகளில் முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே வில்லங்க சான்றினை பரிசீலித்து முடிவு செய்ய வேண்டும். மூன்று சகோதரர்களும் இருந்தால் இ.மு.ச. கூறு 45(a)ன் கீழான பாக ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வ நாதன் 08.11.2017 & 09.05.2018)).

கேள்வி: தந்தையும் நான்கு மகன்களும் சேர்ந்து பூர்வீக சொத்தையும் 1வது மகன் பெயரிலும் 2 வது மகன் பெயரிலும் கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும; சேர்த்து பாகம் பிரித்துக்கொள்வதில், 1 வது மகன் வாங்கிய சொத்தில் ஒரு பகுதி வேறு ஒருவருக்கும், 2வது மகன் வாங்கிய சொத்தில் ஒரு பகுதி வேறு ஒருவருக்கும் செல்வதால், ஒரு சகோ தரர் கிரையம் பெற்ற சொத்து வேறு நபருக்கு செல்வதைப்பொறுத்து 7% முத்திரைத் தீர்வை விதிக்க வேண்டுமா?

பதில்: இந்து குடும்பத்தினராயின் தந்தை தன் மகன்களுடன் சேர்ந்து தன்னுடைய பூர் வீக சொத்தையும் தன்னுடைய சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் மகன்கள் பெயரில் கூட்டாகவோ (அ) தனித்தனியாகவோ (அ) ஒரு மகன் பெயரில் மட்டுமோ கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும் சேர்த்து கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத்தாக அனுபவித்து வந்த தாக தெரிவித்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமையுண்டு. கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத்து என்பதற்கு மாறாக கிரையம் பெற்றவர் தனிப்பட்ட முறையில் செட்டில்மெண்டு, அட மானம், போக்கியம், குத்தகை, கிரைய உடன்படிக்கை போன்ற நடவடிக்கைகளில் ஈடு பட்டிருக்கக்கூடாது. கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத்து எனக்கருத இயலாது என்றால் ஒரு வர் கிரையம் பெற்றதில் ஒரு பகுதி வேறு ஒருவருக்கு செல்வதைப்பொறுத்து உறவு முறையின் அடிப்படையில் செட்டில்மெண்டு என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். A கிரை யம் பெற்ற சொத்தில் Bக்கும் , B கிரையம் பெற்ற சொத்தில் A க்கும் வருவதாயிருந் தால் பரிவர்த்தனை என்று முடிவு செய்யலாம். அவ்வாறில்லாமல் ஒரு சகோதரர் கிரை யம் பெற்று மற்றொரு சகோதரருக்கு செல்வதாயிருந்து அவரிடமிருந்து தொகை ஏதும் பெறப்படாத நிலையில் கிரையம் என்று முடிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வ நாதன் 09.11.2017).

கேள்வி: A,B,C,D என்ற சகோதரர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து. A இறந்தபின் A யின் மனைவி B,C,D பாகப்பிரிவினை செய்து கொள்கிறார்கள். இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: சொத்து A,B,C,D ஆகிய நான்கு நபர்களாலும் ஒன்றாக கிரையம் பெறப்பட்டது என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. A இறந்த பின்னரும் A யின் வாரிசுகள் B,C,D யுடன் சேர்ந்து கூட்டுரிமையாளர்கள் ஆகின்றனர். எனவே இவ்வாவணம் இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாக ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டும். நான்கு பாகங்களின் மதிப்பு சமமாக இருந்தால் ஒரு பாக மதிப்பை கழித்தது போக மீதியை பிரிந்தபாக மதிப்பாகக்கருதி 4% வீதம் முத்தி ரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். நான்கு பாகங்களின்

மதிப்பு வெவ்வேறானதாக இருந்தால் பெரிய பாக மதிப்பை கழித்து விட்டு மீதியை பிரிந்த பாக மதிப்பாகக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 11.11.2017).

கேள்வி: தந்தை உயிருடன் இருக்கும்போதுதான் மகனின் பெயரில் வாங்கிய சொத்து பொது சொத்து என்று கருத இயலும். ஆனால் தந்தை உயிருடன் இல்லாதபோது மகனின் பெயரில் வாங்கிய சொத்து பொது சொத்து என்று பாகம் செய்து கொள்ள முடியாது என்பது சரிதானே?

பதில்: இந்து குடும்பத்தினராயிருப்பின் குடும்பத் தலைவரான தந்தை பெயரில் உள்ள பூர்வீக சொத்தையும் அவராலும் அவருடைய ஆண் மக்களாலும் சுயமாக சம்பாதிக்கப் பட்ட சொத்துக்களை பொது சொத்தாக்கி அனுபவித்து வந்ததாக தெரிவித்து பாகம் பிரித் துக்கொள்ளலாம் என Note 11 under Article 45 of the Indian Stamp Actல் உள்ளது. இந்து குடும்பத்தலைவர் உயிருடன் உள்ளபோது தன் சுய சம்பாத்திய சொத்தை மகன்களுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் என ப.து.த ப.மு. எண் 36254/இ3/2001 நாள் 19.9.2002ல் உள்ளது. சகோதரர்கள் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களும் பூர்வீக சொத்தும் -பாக ஆவணமே என R.G.Page 86,87 April 1978 ல் உள்ளது. மூன்று சகோதரர்கள்- முதல் நபர் கிரையம் பெற்ற சொத்து. மூவரும் சேர்ந்து அடமானம் வைத்துள்ளனர். தற்பொழுது பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர்- பாகம் என R.G.Page 146, 147 April 1979 ல் ஆணை உள்ளது. அண்ணன் தம்பிகள் - அண்ணன் பெயரில் கிரையம் வாங்கப்பட்டதும் அண்ணன் பெயருக்கு பட்டா (Assignment) செய்யப்பட்டதுமான சொத்துக்களை பொதுவாக அனுபவித்து வந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்வதாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இது பாக ஆவணம் என முடிவு.- R.G.Page 25 to 27 January 1984. ஐந்து சகோதரர்கள் - மொத்த சொத்துக்களும் மூத்த சகோதரர் பெயரில் வாங்கப்பட்டுள்ளன. "நாம் இதுநாள் வரையில் ஒற்றுமையாய் நம் பொதுக்குடும்ப சொத்துக்களை அனுபவித்து வந்தோம்" என உள்ளது. It was open to a member of a Hindu undivided family to throw his self acquired property into the family hotch pot even though there was no joint or ancestral property. எனவே இது பாக ஆவணம் என முடிவு- R.G.Page 81 to 83 June 1986 .

Hindu Law chapter VIII S.No 243 ல் Joint family Property consist of:-

(a). Ancestral property .

(b). Property acquired with the assistance of the ancestral property.

(c) . Property acquired by co-parcener.

(d). Separate property of the co-owners thrown into the common stock என உள்ளது. - ப.து.த ப.மு. எண் 43618/இ3/92 நாள் 20.03.93. மேற்கண்ட கருத்து ப.து.த எண் 3600/ இ3/ 93 நாள் 29.10.95ல் உள்ளது. எனவே தந்தை உயிருடன் இல்லாமலிருந்தாலும் (அ) பூர்வீக சொத்து இல்லாமலிருந்தாலும் இந்து சகோதரர்கள் கூட்டாகவோ (அ) தனித்தனியாகவோ கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத்தாக்கி கூட்டாக அனுபவித்து வந்தோம் என தெரிவித்து பாகம் செய்து கொண்டாலும் இ.மு.ச. கூறு 45(a)ன் கீழான (குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான) பாகமாகவே கருத வேண்டும். ஆனால் கிரையம் பெற்ற நபர் தனிப்பட்ட முறையில் அடமானம் போக்கியம் குத்தகை உடன்படிக்கை பொது அதிகாரம் என எந்த ஆவணப்பதிவு நடவடிக்கையிலும் ஈடுபட்டிருக்கக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் 11.11.2017).

கேள்வி: மதம் மாறிய பின்னர் (அ) தத்து கொடுத்த பின்னர் பூர்வீக குடும்ப சொத்தில் அவருக்கு உரிமை உள்ளதா?

பதில்: இந்துவாக இருந்து வேறு மதத்திற்கு மாறிய பின்னர் (அல்லது) ஒரு குடும்பத்திலிருந்து வேறு குடும்பத்தினருக்கு தத்துவாக அளிக்கப்பெற்றவருக்கு பூர்வீக குடும்ப

சொத்தில் உரிமை ஏதும் இல்லை. அதாவது பூர்வீக குடும்ப சொத்திலிருந்து பாக மாகவோ குடும்ப உறுப்பினர் என்ற முறையில் விடுதலையாகவோ, செட்டில்மெண் டாகவோ சொத்தை அடைய முடியாது. எனினும் உரிமை உடையவருடன் சேர்ந்து கிரை யம் கொடுக்கலாம் (அ) உரிமை உடையவருக்கு (முன்னுரிமை உடையவருக்கு) விடு தலை அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன்11.11.2017).

கேள்வி: உயில் ஆவணச்சொத்து. உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்து விட்டார். இதன் படி அனுபவித்து வரும் சொத்தில் மனைவிக்கு பாகம் உண்டா?

பதில்: ஒரு இந்து ஆண் உயிருடன் உள்ளபோது தன்னுடைய சுய சம்பாத்திய சொத்தை மட்டும் தான் மனைவிக்கு பாகமாகவோ (அ) செட்டில்மெண்டாகவோ அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன்.28.11.2017).

கேள்வி: உயிருடன் உள்ள 5 சகோதரர்கள் ஏற்கனவே இறந்துவிட்ட சகோதரரரின் மனைவி மற்றும் மக்களுடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணம். சொத்து காலஞ்சென்ற தந்தை, தாய் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்றதும் முதல் மகனுக்கு தான செட்டில்மெண்டு மூலம் வரப்பெற்ற சொத்தும் சேர்ந்துள்ளது. இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை ‘‘குடும்ப உறுப் பினர்’’ என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை (அதாவது உயிருடன் உள்ள சகோதர சகோ தரிக்கும் இறந்துபோன ஒரு சகோதரரரின் வாரிசுகளுக்கும் இடையிலான உறவு முறை) என்பதால் இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகவே கருத வேண்டும். ஒரு மகனுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு மூலம் வரப்பெற்ற சொத்து என உள்ளது. அந்த ஆவணத்தின் வாசகத்தை வைத்து அது பொதுசொத்தாக கருத வாய்ப்புள்ளதா என்று பார்க்கவேண்டும். பொது சொத்து எனக்கருத வழியில்லையெனில் அந்த சொத்தை வேறு நபர்களுக்கு ஒதுக்கீடு செய்வதைப்பொறுத்து உறவு முறையின் அடிப்படையில் செட்டில்மெண்டாக முடிவு செய்ய வேண்டும். ஒருவர் பெயரில் கிரையம், செட்டில்மெண்டு, உயில் போன்று ஆவணப்பதிவுகள் மூலம் வரப்பெற்ற சொத்தை அவர் இறந்தபின் அவருடைய வாரிசு கள் தவிர வேறு நபர்கள் அடைந்தால் உறவு முறையின் அடிப்படையில் செட்டில்மெண் டாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 30.11.2017).

கேள்வி:இரு சகோதரர்கள் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களை பாகம் பிரித் துக் கொள்கின்றனர் . பூர்வீக சொத்து இல்லை. இதை குடும்ப பாகமாக கருதலாமா?

பதில்: இந்து குடும்பத்தினர் பூர்வீக சொத்துக்களுடன் கூட்டுக்குடும்ப பொது சொத் தாக அனுபவித்து வந்த சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களையும் பாகம் பிரித்துக;கொள்ள லாம். பூர்வீக சொத்து இல்லாமலிருந்தாலும் (Common hotchpot காலியாக இருந்தாலும்) சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தில் தனியாக எந்த ஒருவரும் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளாமல் இருந்தால் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் அவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற வரையறைக்குள் இருந்தால் இ.மு.ச. கூறு 45(a)ன் கீழான பாகமாகவே கருத லாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.12.2017).

கேள்வி: A,B,C மூவரும் முஸ்லீம் சகோதரர்கள். தற்போது C என்பவர் வெளிநாட்டில் உள்ளார். ஒரு சொத்தை A,B மற்றும் C யின் மனைவி மூவரும் சேர்ந்து ஒரே ஆவணம் மூலம் கிரையம் பெற்றுள்ளனர். அந்த சொத்தை மூவரும் பாகம் செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: A,B சகோதரர்கள் என்றாலும் C யின் மனைவிக்கும் A,B க்கும் இடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் வராது. எனவே இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகவே கருத வேண்டும் .(கோ.செல்வநாதன். 06.12.2017).

கேள்வி: A, B இந்து சகோதரர்கள். A என்பவர் ஆவண எண் 2801/2013 மூலம் ஒரு சொத்தின் வடபக்கத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார். B என்பவர் ஆவண எண் 2802/2013 மூலம் ஒரு சொத்தின் தென்பக்கத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளார். இருவரும் சேர்ந்து அடுக்கு மாடி வீடு கட்டியுள்ளனர். தற்போது Aயும் B யும் பாகம் செய்து கொள்கின்றனர். Aயின் சொத்தில் ஒரு பகுதி Bக்கும் Bயின் சொத்தில் ஒரு பகுதி Aக்கும் மாறுகிறது. இவ்வாவணம் ஒரு குடும்ப பாகமாக கருதலாமா?

பதில்: ப.து. த எண் 3430/P1/2013 நாள் 15.10.2013 ஆணையில் (மைலாப்பூர் சா.ப.அ. ஆவண எண் P12/2012) சென்னை உயர்நீதி மன்ற வழக்கு எண் W.P. No. 362/1991ல் "….it is settled law that the essence of deed of patition is co-ownership and mere statement made by the parties stating that they are co-owners cannot be accepted as such" என உள்ளதை சுட்டிக்காட்டி தனித்தனியாக மனைகளை கிரையம் பெற்றதை கூட்டாக அனுபவித்து வந்தமைக்கான ஆதாரம் இருந்தால் இ.மு.ச.கூறு 45(a)ன்கீழான பாகம் என முடிவு செய்யலாம். ஆதாரம் இல்லையெனில் அடி மனையைப்பொறுத்து பரிவர்த்தனை என வும் கட்டிடத்தைப் பொறுத்து இ.மு.ச.கூறு45(a)ன் கீழான பாகமாகவும் கருத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 11.12.2017)

கேள்வி: A என்பவருக்கு 0.08 செண்டு விவசாய நிலம் பாத்தியமானது. அவருக்கு அ ,ஆ , இ, ஈ என்ற நான்கு மகள்கள். A காலமாகிவிட்டார். அ ,ஆ இரண்டு மகள்களும் காலமாகி விட்டனர். அ க்கு கணவரும் இரண்டு மகன்களும் வாரிசுகள். ஆ க்கு மூன்று மகள்கள் மட்டும் வாரிசுகள். பட்டாவை மேற்கண்ட நபர்கள் பெயரில; மாற்றிக்கொண்டு விட்டனர். இப்போது எட்டு செண்டில் 4 வது மகள் 0.06 செண்டும் இறந்து போன 4 வது மகளின் மகள்களில் ஒருவர் 0.02 செண்டும் மற்றவர்கள் குடும்ப பொதுநிதியை பிரித்துக் கொள்வதாக அ ,ஆ இவர்களின் வாரிசுகளும், இ, ஈ யும் பாக ஆவணமாக எழுதிக் கொள்கின்றனர். இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ன்படி இறந்துபோன இந்து ஆணின் சொத் துக்களில் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்களான கேள்வியில் உள்ளபடி அ ,ஆ , இ, ஈ என்ற நான்கு மகள்களில் உயிருடன் உள்ள மகள்களான இ, ஈ க்கும் இறந்து போன மகள் களான அ ,ஆ இவர்களின் மகன்கள் மகள்களுக்கு மட்டும் உரிமை உண்டு. எனவே அ வின் கணவருக்கு உரிமை இல்லை. காலஞ்சென்ற மகனின் வாரிசுகள் அல்லது காலஞ் சென்ற மகளின்வாரிசுகள் அவர்களுக்குள் ஒட்டுமொத்தமாக ஒரு பங்கு பெற அருகதை உடையவர்கள் என இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 10 ன் கீழான விதி 3 ல் உள்ளது . எனவே இரண்டாவது மகளின் மகள்களில் ஒரு பெண்ணுக்கு மட்டும் 0.02 செண்டு அடைவதாக எழுதுவதும் தவறாகும்.பாகம் பரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லையாதலால் இ.மு.ச கூறு 45(b)யின்கீழான பாகமாகவே கணக்கிட வேண்டும். மொத்தமே 0.08 செண்டு முன்பதிவு

கள் மற்றும் வழிகாட்டிப்படி விவசாய நிலமாக இருந்த போதிலும் பாக ஆவணத்தில் 0.06 செண்டு 0.02 செண்டு என பிரித்து எழுதும்போது சார்பதிவாளர் புல ஆய்வு மேற் கொண்டு நிலமா (அ) மனையா என்பதை முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 08.01.2018).

கேள்வி: A,B,C என்ற மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து கூட்டாக 0.15 செண்டு நிலத்தினை கிரையம் பெற்றுள்ளனர். மேற்படி கிரைய ஆவணத்தில் A என்பவர் வடபுறம் உள்ள 0.05 செண்டு நிலத்தையும், B என்பவர் தென்புறம் உள்ள 0.05 செண்டு நிலத்தையும், C என்பவர் நடுவில் உள்ள 0.05 செண்டு நிலத்தையும் எதிர் காலத்தில் பாகம்பிரித்துக் கொள்ள வேண்டும் என உள்ளது. ஆனால் தற்போது மேற்படி A என்பவருக்கு சொன்ன இடத்தை C என்பவரும், B என்பவருக்கு சொன்ன இடத்தை A என்பவரும், C என்ப வருக்கு சொன்ன இடத்தை B என்பவரும் பாகம் பிரித்துக்கொள்கிறார்கள் அவ்வாறு பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாமா?

பதில்: A,B,C என்ற மூன்று நபர்களும் சேர்ந்து கிரையம் பெற்ற ஆவண வாசகத்தில் கேள்வியில் உள்ளவாறு தெரிவித்து எழுதிக்கொடுத்தவருடன் இந்த மூவரும் கையொப்பமிட்டு பதிவு செய்திருந்தால் தற்பொழுது பாகம் என பிரித்துக்கொள்ள இய லாது. இவர்கள் குடும்ப உறவுமுறையைச் சேர்ந்தவர்களாயிருந்தால் தனித்தனி செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக எழுதிக்கொள்ளலாம். குடும்ப உறவு முறை இல்லாதவர் களாயிருந்தால் தனித்தனி கிரைய ஆவணமாகவே எழுதிக்கொள்ள வேண்டும். 0.15 செண்டும் மனையிடமாக கிரையம் பெறப்படாமலிருந்தால் இப்பொழுது மனையாக அங்கீகாரம் பெறாமல் பதிவு செய்ய இயலாது. விவசாய நிலமாக ஆவணம் எழுதி தாக்க லானால் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு ஒவ்வொரு 0.05 செண்டும் விவசாய நிலமே என உறுதியானால் ஆவணத்தை பதிவு செய்து வழங்க லாம். விவசாய நிலமாக பயன்படுத்த இயலாத மற்றும் காலிமனை என முடிவானால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22(A)(3)படி பதிவு மறுதளித்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 12.01.2018)

கேள்வி: தத்து ஆவணம் முறையாக பதிவு செய்யப்பட்டபின் சில ஆண்டுகள் கழித்து தத்து கொடுத்த தந்தை மற்றும் அவரது பிள்ளைகள் எழுதிக்கொள்ளும் பாக ஆவணத் தில் தத்து மகனும் கையெழுத்து செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு குடும்பத்திலிருந்து வேறொரு குடும்பத்திற்கு தத்து குழந்தையாக சென்ற பின் பிறந்த குடும்பத்திற்கு மீண்டும் திரும்பி வந்துவிட இந்து தத்து மற்றும் பராமரிப்பு சட்டத்தில் இடமில்லை. எனவே தத்து கொடுத்த தந்தை மற்றும் அவரது பிள்ளைகள் எழுதிக்கொள்ளும் பாக ஆவணத்தில் தத்து மகனாகச் சென்றவர் சாதாரண சாட்சியாக கையொப்பமிடலாம். அவ்வாறில்லாமல் எழுதிக்கொள்பவர்களாக தத்து மகனாகச் சென்றவர் ஆவணதாரராக கையொப்பமிட்டால் அவருக்கு அசையும் (அ) அசையாச் சொத்து ஏதும் ஒதுக்கீடு செய்யப்படவில்லையென்றாலும் இவ்வாவணம் மு.ச. கூறு 45(b) ன் கீழான பாகமாக கருத வேண்டி வரும். தத்து மகனாகச் சென்றவருக்கு அசை யும் (அ) அசையாச் சொத்து ஏதும் ஒதுக்கீடு செய்தால் அவருக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்து மதிப்புக்கு மு.ச. கூறு 58(a)(ii)ன் கீழ் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டாக கருதப் பட வேண்டும். ஏனைய சொத்துக்களைப்பொறுத்து மு.ச.கூறு45(a) ன் கீழான பாகமாக முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன்.17.01.2018)

கேள்வி: அண்ணன் மற்றும் தம்பி பெயரில் பூர்வீக சொத்து கூட்டுப்பட்டாவாக உள் ளது. அண்ணன் இறந்த பின் தம்பியும் அண்ணனின் இரு மகன்களும் பொது குடும்ப

சொத்து எனக்கூறி பாகம் பிரித்துக்கொள்கிறார்கள். மேற்படி ஆவணம் குடும்ப நபர் களுக்கல்லாத விடுதலை ஆவணமாக வகைப்படுத்தப்பட்டு 7% முத்திரைத்தீர்வை 4% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் என தணிக்கை குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள் ளது. இது சரியா?

பதில்: அண்ணன் தம்பி இருவருக்கும் பூர்வீக சொத்தாக இருந்தாலும் (அல்லது) அண் ணன் தம்பி பெயரில் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தாக இருந்தாலும் அந்த இருவரில் எவரேனும் இந்த பாக ஆவணத்திற்கு முன் தனிப்பட்ட முறையில் எவ்வித ஆவணப் பதிவும் இல்லாமலிருந்தால், அந்த இருவரும் உயிருடன் இருந்து பாகம் பிரித்துக் கொண்டால் இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான குடும்ப நார்களுக்கிடையிலான பாக ஆவண மாகவே கருதலாம். ஒருவர் இறந்தபின் அவருடைய வாரிசுதாரர்களுடன் உயிருடன் உள்ள சகோதரர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் போது இந்து சட்டப்படி கூட்டுரிமை உள்ள தாலும் பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் வராததால் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாக ஆவணமாக கருத வேண்டும். ஒரு பாகஸ்தருக்கு சொத்தும் மற்றொரு பாகஸ்தருக்கு குடும்ப பொது நிதி யிலிருந்து ரொக்கமும் ஒதுக்கீடு செய்தாலும் கூட பாக ஆவணமாக கருத வேண்டுமே ஒழிய விடுதலை ஆவணமாக கருத இயலாது. சொத்து விவசாய நிலமாக இருந்தால் அதிலிருந்து வந்த வருவாயை குடும்ப பொதுநிதி என்று கொள்ளலாம். வீடு, கடை, ரைஸ்மில், திரையரங்கம், திருமண மண்டபம் போன்று வாடகைக்குவிட்டு வந்த வரு வாய் குடும்ப பொது நிதி என்று சொல்லலாம். ஆனால் பாக ஆவணத்தில் வரும் அசை யாச்சொத்து வெறும் காலிமனை என்றிருக்குமானால் குடும்ப பொது நிதி என்று சாதா ரணமாக குறிப்பிட சாத்தியமில்லை. பாக ஆவணத்தில் பார்ட்டியாக சேர்க்கப்பட்டும் ஆனால் தனக்கு சொத்து தேவையில்லை என தெரிவித்ததின் பேரில் அவருக்கு சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யாமல் பாக ஆவணம் எழுதி அவர் கையெழுத்திட்டிருந்தாலும் கூட பாக ஆவணமாகவே கருத வேண்டுமே ஒழிய விடுதலை ஆவணமாக கருதமுடியாது என ப.து.த ஆணை ப.மு.37496/P1/2005 நாள் 06.03.2006 ல் உள்ளது. மற்றொரு பாகஸ்தரிட மிருந்து தொகை மட்டும் பெற்றுக்கொண்டு தனக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை விட்டுக் கொடுப்பதாக இருந்தால் விடுதலை என முடிவு செய்யலாம். சொத்தை அடைபவருக்கு அந்த சொத்தில் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பூர்வீக பாத்திய உரிமையோ அல்லது கூட்டுரிமையாளர் என்ற உரிமையோ இல்லாமலிருந்தால் சொத்து உரிமையுள்ள நபரிட மிருந்து செட்டில்மெண்டாக அடைவதாகக்கொண்டு உறவுமுறையின் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 25.01.2018)

கேள்வி: குடும்ப நபர்கள் நிலத்தை ஒரு பாக ஆவணமாகவும் வீடு வகையறாவை ஒரு தனி பாக ஆவணமாகவும் எழுதி பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பூர்வீகமாகவோ(அ)கூட்டாகவோ சொத்தில் பாத்தியம் உள்ளவர்கள் நிலங்களைப் பொறுத்து ஒரு பாக ஆவணமாகவும் , வீடு, மனை, கடை போன்றவற்றைப்பொறுத்து தனி பாக ஆவணமாகவும் ஒரே நாளிலோ அல்லது வெவ்வேறு நாட்களிலோ எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். இதில் முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில் முதலாவதாக பதிவு செய்யப்படும் ஆவணத்தில் குடும்ப பொது நிதி என்று தெரிவித்து விட்டு அதே நாளில் இரண்டாவதாக பதிவு செய்யும் ஆவணத்தில் குடும்ப பொது நிதி என்று காண்பிக்க இயலாது. முதலில் நிலத்தை பாகம் பிரித்து பதிவு செய்த பின் சில காலம் கழித்து இரண்டாவதாக பாக ஆவணம் எழுதும் போது முதல் பாக ஆவணம் எழுதிய தேதிக்கும் இரண்டாவது பாக ஆவணம் எழுதும் தேதிக்கும் இடையில் வீடு, கடை வாடகைக்கு விட்டு வரப்பெற்ற தொகை என்பதற்கான ஆதாரம் இருந்தால் இரண்

டாம் ஆவணத்தில் குடும்ப பொது நிதி என (ஆதார விபரங்களுடன்) எழுதலாம். இரண்டாவதாக எழுதப்படும் ஆவணத்தில் ஒருவருக்கோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கோ சொத்து தேவையில்லாததால் சொத்து ஒதுக்கப்படவில்லை என தெரிவித்து அவரை பார்ட்டியாக (எழுதிக்கொள்பவராக) சேர்த்து ஆவணம் எழுதிக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 26.01.2018)

கேள்வி: 1,2,3,4 என்ற நான்கு நபர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளும் ஆவணத்தில்1 வது நபருக்கு A பாகமும், 2 வது நபருக்கு B பாகமும், 3 வது நபருக்கு C பாகமும், 4 வது நபருக்கு D பாகமும் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டு எழுதும்போது 4 வது நபர் கையொப்பம் செய்யாமல் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது 4 வது நபர் தனது பாகத்தை ஏற்றுக் கொண்டு கையொப்பம் செய்து தர சம்மதிக்கிறார். இது சம்மந்தமாக என்ன ஆவணம் எழுத வேண்டும்?

பதில்: ஒரு பாகஸ்தர் கையொப்பம் இடாமல் பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்திற்கு சாதாரணமாக எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்ய இயலாது. கையெழுத்து செய்யவில்லை என்று பிழைதிருத்தல் ஆவணமும் எழுத முடியாது. இம்மாதிரி பாக ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட பாகஸ்தர்கள் வங்கிகளில் கடன் பெற விண்ணப்பிக்கும் போது Legal opinion ல் பிரச்சினை வரலாம். கையொப்பம் செய்யாத நபருக்கு ஒதுக்கப்பட்ட சொத்துக்களின் பட்டா மாற்றம் செய்வதிலும் சிக்கல் வரலாம். தேவையெனில் கையொப்பம்செய்யாதவருக்கு மற்றவர்கள் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். கையொப்பமிட்டு பாகம்பிரித்துக்கொண்டவர்கள் ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனியாக கையொப்பம் இடாதவர் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். முன்பதிவுகள் மற்றும் ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையிலேயே 7% (அ)1% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்க வேண்டிய விடுதலை ஆவணம் என்பதை முடிவு செய்ய இயலும். (கோ.செல்வநாதன். 11.02.2018)

கேள்வி: மனைவி பெயரில் கிரைய பத்திரம் உள்ளது. பட்டா மட்டும் கணவர் பெயரில் இருப்பதை மகன்கள் பாகம் பிரிக்கலாமா?

பதில்: சொத்துக்குரிய மூல ஆவணம் தாயார் பெயரில் இருப்பதால், தாயார் உயிருடன் உள்ள வரையில் மகன்கள் பாகமாக பிரித்துக்கொள்ள முடியாது. செட்டில்மெண்டாக எழுதிப்பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன் 14.02.2018)

கேள்வி: சகோதரர்கள் இருவருக்கும் உயில் மூலம் சொத்துக்களை சமமாக அடைய வேண்டியது என உள்ள நிலையில் இருவரும் பாக ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாமா? அல்லது ஒருவர் மற்றவருக்கு விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: உயிலில் இரு சகோதரர்களுக்கும் மொத்தமாக சொத்து எழுதி வைக்கப்பட்டிருந்து, உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் சொத்தின் பட்டாவை இவர்கள் பெயருக்கு மாற்றியபின் ஆவணம்எழுதலாம். இருவருக்கும் சொத்து இருக்கவேண்டும் என நினைத்தால் மு.ச. கூறு 45(a)ன் கீழான பாகமாக எழுதிக்கொள்ளலாம். மொத்த சொத்தும் ஒருவருக்கு மட்டும் இருக்க வேண்டுமானால் மு.ச.கூறு 55A ன் கீழான விடுதலையாக எழுதிக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 20.02.2018).

கேள்வி: மகள்களின் மைனர்களுக்கு (பேரன்களுக்கு) பாட்டியால் ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மைனர்களின் தந்தைகள் மைனர்களின் கார்டியன் என்ற முறையில் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: இரு மகன்களுடைய (அ) மகள்களுடைய மகன்களான பேரன்களுக்கு அவரவர் களின் தந்தையை கார்டியனாக நியமித்து தான செட்டில்மெண்டாக எழுதி வைக்கப் பட்டிருந்து அந்த மைனர்கள் இன்னும் மேஜராகாமல் இருந்தால் அவர்களின் தந்தைகள் மைனர்களுக்கு கார்டியன் என்ற முறையிலேயே சம பாகமாகவும் வேறு சொத்துக்களை சேர்க்காமலும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இதற்கு இ.மு.ச.கூறு 45(b)படி முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.02.2018)

கேள்வி: ஒருவர் தன் இரு மகன்களுக்கு உயில் மூலம் சமமாக அடைய வேண்டும் என எழுதி வைத்து இறந்துவிட்டார். தற்பொழுது இந்த மகன்கள் சமமாக பிரித்துக் கொள் ளும் பாக ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தந்தை தன் இரு மகன்களுக்கு தன்னுடைய சொத்தை இருவரும் சமபாகமாக அடைய வேண்டும் என உயில் எழுதி வைத்து இறந்து விட்ட பின்பு குடும்ப உறுப்பினர் கள் என்ற முறையில் சகோதரர்கள் உயிலின்படியே சமபாகமாகவே பிரித்துக்கொள்வ தால் இ.மு.ச கூறு 45(a)யின் கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 28.04.2018)

கேள்வி: ஒரு தாயும் அவருடைய மூன்று மகன்களும் சேர்ந்து ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் கிரையம் பெற்ற சொத்தை பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: தாயும் அவருடைய மூன்று மகன்களும் சேர்ந்து கிரயம் பெற்ற சொத்தை பாகம் பிரிக்கும்பொழுது தாய்க்கு மொத்த சொத்தில் ¼ பங்குக்கு குறைவாக ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டால் வித்தியாச பரப்பைப்பொறுத்து தாயார் மகன்களுக்கு செய்யும் ஏற்பாடு எனவும் மீதி சொத்துக்களைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான பாகம் எனவும் முடிவு செய்யலாம். தாயாருக்கு சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யாமல் தொகை ஒதுக்கீடு செய் தால் அவருக்குரிய ¼ பங்கைப்பொறுத்து கிரையம் எனவும் மீதி சொத்துக்களைப் பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான பாகம் எனவும் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 31.05.2018)

கேள்வி: கணவர் இறந்து விட்டார். வாரிசு சான்றில் தாய், மனைவி, மகன், மகள் உள்ள னர். இவர்களுக்கு இறந்தவரின் சொத்தை எவ்வாறு பாகம் பிரித்துக்கொள்வது?

பதில்: இந்து குடும்பத்தலைவரான ஆண் தமதுசொத்துக்களுக்கு ஏற்பாடு செய்து வைக்காமல் இறந்துவிட்டால் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8ன்படி அவருடைய விதவை (மனைவி), மகன்கள், மகள்கள், காலஞ்சென்ற மகனின் விதவை மற்றும் வாரிசு கள், காலஞ்சென்ற மகளின் மகன்கள்/ மகள்கள் மற்றும் தாயார் ஆகியோர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். கேள்வியில் உள்ளபடியான நபர்களுக்கு சொத்தில் சமபங்கு உரிமை உண்டு. அவர்கள் சமமாகவும் பிரித்துக்கொள்ளலாம். ஏற்றத்தாழ்வுடனும் பிரித் துக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 02.07.2018)

கேள்வி: A,B ஆகிய இருவரும் சகோதரர்கள். இரு கிராமங்களில் உள்ள பூர்வீக சொத் துக்கள் உள்ளன. B என்பவருக்கு வரும் பொதுவில் சரிபாதி சொத்துக்கள் பூராவையும் C என்பவர் கிரையம் பெற்று விடுகிறார். A என்பவர் காலமானதால் A என்பவரின் வாரிசு களும் C என்பவரும் சொத்துக்களை சமமாக பிரித்துக்கொள்ளும்போது ஒரு கிராமத்தில் உள்ள சொத்துக்கள் A யின் வாரிசுகளுக்கும் மற்றொரு கிராமத்தில் உள்ள சொத்து C என்பவர் வாங்கிய அளவே C என்பவருக்கும் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுகிறது. A யின் வாரிசு களுக்கு ஒதுக்கப்பட்ட கிராமத்தின் சொத்து மதிப்பு ரூ 39,00,000/ எனவும் C என்பவருக்கு

ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட கிராமத்தின் சொத்து மதிப்பு ரூ 35,00,000/ எனவும் உள்ளதால் பெரிய பாக மதிப்பை நீக்கி சிறிய பாகத்துக்கு 4% வீதம் முத்திரைத் தீர்வையும்1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு பாக ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் சார்பதி வாளர் வித்தியாச மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டண மும் கூடுதலாக செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: கூட்டுப்பாகஸ்தர்கள் (அ) கூட்டுரிமையாளர்கள் சமபாகமாகவோ அல்லது ஏற்றத் தாழ்வாகவோ பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் சமபாகம் என்பது சொத்தின் பரப்பளவைப் பொறுத்த வரையில்தான். மதிப்பின் அடிப்படையில் சமபாகமாக பிரிக்கப்பட வேண்டும் என ஆணை ஏதும் இல்லை. எனவே வித்தியாச மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கோருவது சரியல்ல.(கோ.செல்வநாதன். 25.09.2018)

கேள்வி: தந்தை, தாயார்,3 மகன்கள், ஒரு மகள். தந்தை ஏற்கனவே இறந்துவிட்டார். தாயாரின் இளைய சகோதரிக்கு திருமணம் ஆகியுள்ளபோதிலும் கணவரும் வாரிசு களும் இல்லை. அதனால் 3வது மகனை தத்து எடுத்து 30 ஆண்டுகளுக்குமுன் தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தத்து எடுக்கப்பட்ட மேற்படி 3வது மகன் உடல் ஊனம். திருமணம் ஆகவில்லை. பெற்ற தாயாரும் இறந்துவிட்டார். இப்பொழுது அந்த கூட்டுக்குடும்பத்தில்3 மகன்கள், ஒரு மகள் மற்றும் வளர்ப்புத்தாயார் மட்டுமே. மேற்படி 3வது மகனும் தனது 49வது வயதில் இறந்து விட்டார். இப்பொழுது அந்த குடும்பத்தில் மூத்த சகோதரர்கள் இருவர், ஒரு சகோதரி மற்றும் வளர்ப்புத்தாயார் மட்டுமே உள்ள னர். வாரிசு சான்று யாருக்கெல்லாம் உரிமை வரும்.?

பதில்: தந்தை இறப்புக்கு முன்போ (அ) இறப்புக்குப்பின் தாயார் மட்டுமோ தாயாரின் சகோதரிக்கு தமது 3வது மகனை தத்து பிள்ளையாக முறைப்படி கொடுத்திருந்தால் அந்த தத்து மகன் உயிரோடிருந்தாலும் பிறந்த குடும்பத்தினருடன் வாரிசு பாத்தியம் ஏதுமில்லை. எனவே அவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவருடைய வளர்ப்புத்தாயாருக் கும் வாரிசு பாத்தியம் ஏதுமில்லை. எனவே இரு மகன்கள் ஒரு மகள் மட்டுமே வாரிசு சான்றில் வரக்கூடியவர்கள். இவர்களுக்கு மட்டுமே பிறந்த வீட்டின் சொத்தில் உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 07.11.2018)

கேள்வி: முஸ்லீம்கள் பிரித்துக்கொள்ளும் பாக ஆவணங்களில் பொது குடும்ப நிதி வரலாமா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2ல் Partition என்பதற்கான விளக்கத்தில் அசையாச் சொத்தை (அ) அசையும் சொத்தை (அ) அசையும் மற்றும் அசையாச்சொத்துக்களை வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாகஸ்தர்கள் (அ) கூட்டுரிமையாளர்கள் பிரித்துக்கொள்வது பாகம் என விளக்கப்பட்டுள்ளது. இந்துக்களைப்பொறுத்தவரை (ஆண்கள்) பூர்வீக சொத்தை/ பூர்வீக சொத்துடன் சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் சேர்த்து பாகம் பிரித்துக் கொள்ள இந்து மிட்டாக்ஷரா சட்டம், இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் வழிவகை செய்கிறது. இந்துக்களை தவிர்த்து முகம்மதியர், கிருத்துவர் சுய சம்பாத்திய சொத்தை பாகம் பிரித்துக்கொள்ள அவர்களின் தனிச்சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்படவில்லை. குடும்ப பொதுநிதி என்பதை இரு வகையிலானது என்பதை அறியலாம். 1.தந்தை/தாய் இறந்த பின் அவர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட அசையாச்சொத்துடன் அசையும் சொத்தாக நகை, பணம், வங்கியிருப்பு போன்றவற்றை எடுத்துக்கொள்ளலாம். 2. பாகம் பிரித்துக்கொள்ப வர்கள் பெற்றோரின் சொத்திலிருந்து கிடைக்கப்பெற்ற வருவாய், பாகம் பிரித்துக் கொள்பவர்கள் உழைப்பின் மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற வருவாய். மேற்கண்ட விளக்கத் தின்படி முகம்மதியர் , கிருத்துவர்கள் பெற்றோர் வைத்திருந்த நிதி (அ) பெற்றோரின்

சொத்திலிருந்து கிடைக்கப்பெற்ற வருவாய் என்பதை உறுதிப்படுத்த இயலுமானால் பொது குடும்ப நிதி என்று சேர்த்துக்கொள்ளலாம்.அசையாச்சொத்து வெறும் காலிமனை யாக இருந்தால் அதிலிருந்து எப்படி வருவாய் வந்தது என்பதை உறுதிப்படுத்த முடியும்? ஆதாரத்துடன் உறுதிப்படுத்துவது கடினம் என்பதால்தான் முகம்மதியர், கிருத்துவர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணத்தில் குடும்ப பொதுநிதி என்பது கூடாது என்று தெரி விப்பது வழக்கமாக உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 04.12.2018).

கேள்வி: சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்துவிட்டார். அவரது இரு மகன்களில் மூத்த மகனின் பெயரில் மட்டும் கணிணி சிட்டா உள்ளது. இளைய மகன் பெயர் இல்லை. இளைய மகனும் இறந்துவிட்ட நிலையில் மூத்த மகனும் இளைய மகனின் இரு மகன் களும் பாகம் செய்து கொள்ளும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்துவிட்டபின் வாரிசுரிமைப்படி அனைத்து வாரிசு தாரர்களின் பெயரிலோ (அ) மற்ற வாரிசுதாரர்களின் சம்மதத்தின் பேரில் ஒரு வாரிசு தாரர் பெயரிலோ பட்டா மாற்றம் செய்யப்படும். கேள்வியில் உள்ளபடி பாகம் பிரித்துக் கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை என்பதால் இ.மு.ச கூறு 45(b) யின் கீழான பாக ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.12.2018)

கேள்வி: பாக ஆவணத்தில் மாமனார் சொத்து. கணவர் இறந்துவிட்டார் மருமகள் பாதியும் பேரன் பாதியும் சொத்து பிரித்துக்கொள்கிறார்கள். மீதமுள்ள அனைவரும் பணம் பெற்றுக்கொள்கிறார்கள். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இந்து குடும்பத்தலைவரான ஆண் இறந்துவிட்ட பின் அவரது மனைவி, மகன், மகள்கள் மற்றும் இறந்துவிட்ட மகனின் மனைவி மற்றும் மக்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்வதாக உள்ளது. இவர்கள் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி முதல் வகுப்பு வாரிசு தாரர்களே. சொத்து விவசாய நிலமாக இருந்தால் அதிலிருந்து வந்த வருவாயை குடும்ப பொதுநிதி என தெரிவித்து ஆவணம் எழுதலாம். பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடை யிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர்கள் என்ற வரையறைக்குள் இல்லாததால் இ.மு.ச கூறு 45(b) யின் கீழான பாக ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 18.12.2018).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி மற்றும் அவர்களின் மனைவிகள் ஆக நால்வர் பெயரில் கூட்டாக பட்டா உள்ளது. அந்த சொத்துக்களை அண்ணன் தம்பி இருவரும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: நால்வர் பெயரில் கூட்டாக பட்டா உள்ளதால் இருவர் மட்டும் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டோ (அ) தனித்தனி சர்வே எண்களாக குறிப்பிட்டோ பாகம் பிரித்துக்கொள்ள இயலாது.நால்வரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொண்டு வந்தால்தான் பதிவு செய்யலாம். இல்லை யெனில் Check slip தான் போட்டு கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.12.2018).

கேள்வி: பாகப்பிரிவினை ஆவணம் நீதிமன்றத்தில் பாகம் பிரிக்கப்பட்டு பதிவிற்காக தாக் கல் செய்யப்படுகிறது. இதற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: நீதிமன்றமே Partition decree ஆக எழுதிக்கொடுத்து அதன் நகல் பதிவுக்கு தாக்க லானால் அதில் குறிக்கப்பட்டுள்ள வழக்கு மதிப்புக்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். நீதிமன்ற ஆணைக்கிணங்க ஆவணதாரர்கள் பாக ஆவணமாக எழுதி தாக்கலானால் பாக ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26.12.2018).

கேள்வி: நிறுவனம் பெயரில் உள்ள சொத்து. அதன் பங்குதாரர்களுக்கு பாகம் பிரித்து பாக ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. பங்குதாரர்கள் மூன்று சகோதரர்கள் மற்றும் அவர் களின் வாரிசுகள். இதற்கு கட்டணம் எவ்வாறு வசூலிப்பது?

பதில்: இது கூட்டுப்பங்கு உலைவீனம் (Dissolution of Partnership) மற்றும் பாகம் என முடிவு செய்து மு.ச பிரிவு 6ன் படி அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வையாக பாக ஆவணத்திற் குண்டான முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும்என R.G Page 55 to 58, March 1970ல் உள்ளது. பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறை குடும்பம் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை எனில் மு.ச கூறு 45(b)யின் கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26.12.2018)

கேள்வி: A என்பவர் ஒரு உயில் ஆவணத்தில் B என்ற தனது மனைவி சொத்தை அடைந்து வில்லங்கம் செய்யாமல் அனுபவித்து வந்து B யின் ஆயுளுக்குப்பின் C,D,E என்ற மூன்று மகன்கள் அடைந்துக்கொள்ள வேண்டியது என குறிப்பிட்டு எழுதி பதிவு செய்தபின் இறந்து விட்டார். தற்போது B உயிருடன் உள்ள நிலையில் சொத்தை B,C,D,E நான்கு நபர்களும் பாகம் செய்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: உயிலில் மனைவி எவ்வித வில்லங்கமும் செய்யாமல் அனுபவித்துவந்து B யின் ஆயுளுக்குப்பின் மகன்கள் அடைய வேண்டும் என உள்ள நிலையில் பாகம் பிரிக் கும் பொழுது B க்கும் சொத்து ஒதுக்கீடு செய்து அவர் ஆயுளுக்குப்பின் மகன்கள் சம பாகமாக அடைய வேண்டியது என குறிப்பிட்டும் மகன்களுக்கும் சொத்து ஒதுக்கீடு செய் தும் பாக ஆவணம் எழுதலாம். B க்கு சொத்து ஒதுக்காமல் குடும்ப பொதுநிதி என ரொக்கம் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டால் மொத்த சொத்தைப் பொறுத்து ஆயுள் பாத்திய விடு தலை என மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை மற்றும் பாகம் என இரு தன்மை களுக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 27.12.2018)

கேள்வி: இரு வேறு நபர்களால் கிரையம் பெற்ற சொத்தினை கூட்டுப்பட்டா வழங்கப் பட்டுள்ளது. அதில் அவர்களால் கட்டப்பட்ட வீடுகள் விற்பனை செய்தது போக எஞ்சிய மனை மற்றும் வீடுகளை இ.மு.ச கூறு 45(b) ன்படி பாகம் பிரித்துக்கொள்ள வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: இருவரும் கூட்டாகவே கிரையம் பெற்றிருந்து கூட்டுப்பட்டா உள்ள நிலையில் இருவரும் சேர்ந்து விற்பனை செய்தது போக மீதி சொத்துக்களை இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாக பதிவு செய்து கொள்ளலாம். தனித்தனியாக கிரையம் பெற்றிருந்தால் கிரையம் (அ) பரிவர்த்தனை(அ) குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே முடிவு செய்ய வேண்டி வரும். (கோ.செல்வநாதன். 12.08.2019)

கேள்வி: A,B என்கிற சகோதரர்கள். இருவர் பெயரிலும் பட்டா கூட்டாக உள்ளது. அதில் A மட்டும் தனது மகன்களுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்கிறார். ஆவணப்பதிவுக்கு நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு மண்டல துணை வட்டாட்சியர் வழங்கிய அனுபவ சான்று தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. இந்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பூர்வீக சொத்தாக இருந்தாலும்(அ)கூட்டாக கிரையம் பெறப்பட்டிருந்தாலும் A,B இவர்களுக்கிடையில் பாகம் பிரிந்தபின்னர்தான் அதனடிப்படையில் ஒருவர் தன் மகன் களுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இவ்வாறின்றி ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் A,B இவர்களுக்கிடையில் பாக ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர் தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 25.08.2019)

கேள்வி: தனித்தனியாக இருவர் கிரையம் பெற்ற தனித்தனி மனைகளை இணைத்து அடுக்கு மாடி குடியிருப்பு கட்டி ஒருவருக்கு 60 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தும் மற்றொரு வருக்கு 30 லட்சம் மதிப்புள்ள சொத்தும் என பாகம் பிரித்துக்கொண்டால் இமு.ச கூறு 45(b) ன் கீழான பாகமாக முடிவு செய்யலாமா?

பதில்: பரிவர்த்தனையாக கருதப்பட வேண்டும். ஏனெனில் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்தில் ஒருவருக்கு மற்றவருடைய சொத்தில் பாத்தியம் ஏதுமில்லாததால் பாகம் என எழுதினாலும் பரிவர்த்தனை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 04.10.2019)

கேள்வி: A,B என்கிற சகோதரர்களும் C என்கிற சகோதரியும் உள்ளனர். இவர்களுக்கு பூர்வீக சொத்து உள்ளது. இதில் மூவருக்கும் தலா 1/3 பங்கு உள்ளது. A இறந்து விட் டார். அவருக்கு D, E என இரண்டு வாரிசுகள். இதில் D க்கு E பொதுவில் தன் 1/6 பங்கினை விடுதலை கொடுத்துள்ளார். இப்பொழுது B,C,D மூவரும் பாக ஆவணம் எழுதி அதில் B,D இருவரும் கூட்டாக சொத்தினை அடைவதாகவும் C குடும்ப பொது நிதி அடைவதாகவும் பாக ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்யும் போது இதில் D என்பவர் E யிடமிருந்து விடுதலையாகப்பெற்ற 1/6 பங்கினை சேர்க்கக்கூடாது எனவும் அவ்வாறு சேர்த்தால் அந்த பங்குக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: A யின் மகனும் B,C பாகம் பிரித்துக் கொள்கின்றனர். A இறந்துவிட்டதால் D க்கு E என்பவர் தனக்குரிய பொதுவில் 1/6 பங்கினை விடுதலை செய்து கொடுத்து விட் டார். தற்பொழுது C குடும்ப பொது நிதியும் D மற்றும் B சொத்தை அடைவதாலும் இவ் வாவணம் இ.மு.ச கூறு 45(b)யின் கீழான பாகம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 08.11.2019)

கேள்வி: கணவன், மனைவி மற்றும் இவர்களின் குடும்ப நண்பர் ஒருவர் ஆக மூவர; சேர்ந்து கிரையம்பெற்ற நிலத்தை கணவன் மற்றும் மனைவி A ஷெடியூல் சொத்தாக வும் , குடும்ப நண்பர் B ஷெடியூல் ரொக்கம் எனவும் பாகப்பத்திரம் எழுதலாமா?

பதில்: பாக ஆவணம் எழுதும்போது கூட்டாக கிரையம் பெற்ற நிலத்தையும் அதிலிருந்து கிடைக்கப்பெற்ற வருவாயையும் பொதுவாகவும் கூட்டாகவும் அனுபவித்து வந்தோம் என ஆவணத்தில் வாசகம் இருத்தல் நன்று. குடும்ப நபர்களாயிருந்தாலும் குடும்ப நபர் கள் அல்லாதவர்களாயிருந்தாலும் குடும்ப பொதுநிதி என்று ஒதுக்கிடு செய்யப்படும் நிகழ்வில் நிலத்தையும் அதிலிருந்து கிடைத்த வருவாயையும் என எழுதுவது சிறந்தது. காலிமனை மட்டும் சொத்தாக உள்ள நிலையில் குடும்ப பொதுநிதி எவ்வாறு வரப்பெற் றது என தெளிவாக இருத்தல் நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 08.11.2019)

கேள்வி: A என்பவர் தன் மனைவியான A1 ஐ விவாக ரத்து செய்துவிட்டு A2 என்பவரை திருமணம் செய்து கொண்டார். A க்கும் A 1 க்கும் பிறந்த மகன் B ஆவார். Aயின் தந்தை Z ஆவார். A என்பவர் இறந்துவிட்டதால் தற்பொழுது B, A2, Z ஆகியோர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள விரும்புகின்றனர். 1. முதல் மனைவியை விவாக ரத்து செய்ததால் அவருக்குப்பிறந்த B என்பவர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமை உடையவரா? 1. முதல் மனைவி விவாக ரத்து செய்யப்பட்டார். ஆனால் இறக்க வில்லை. எனவே இரண்டாம் மனைவி பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமை உடையவரா? 3. A யின் தந்தை Z பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமை உடையவரா? 4. இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: A என்பவருக்கும் அவருடைய மனைவி A 1 க்கும் B என்ற மகன் பிறந்தபின் A1 ஐ விவாக ரத்து செய்தபின்A2 என்பவரை இரண்டாம் மனைவியாக திருமணம் செய்துள்ள நிலையில் வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்களான B மற்றும்; A2 மட்டுமே A க்கு சொந்தமான சொத்தை பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமை உடையவர்கள். முதல் மனைவி இறந்தபின் (அ) விவாக ரத்து செய்தபின் 2 வது திருமணம் நடந்திருந்தால் அவரும் மனைவி என்ற உரிமை உடையவரே. B மற்றும் A2 உயிருடன் உள்ள நிலையில் Aயின் தந்தை Z க்கு பாத்தியம் இல்லை. B மற்றும் A2 இறந்தபின் Z உயிரோடு இருந்தால்தான் இரண்டாம் வகுப்பு வாரிசுதாரர் என்ற நிலையில் Z க்கு சொத்தில் பாத்தியம் ஏற்படும். Z ஐ சேர்த்து பாகப்பத்திரம் எழுதினால் Z அடையும் சொத்து மதிப்புக்கு குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டு என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். B மற்றும் A2 க்கிடையிலான உறவுமுறை குடும்ப நபர்கள் என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை என்பதால் இவர்களுக்கிடையிலான பாக ஆவணத்தை இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.11.2019)

கேள்வி: சொத்தின் உரிமைதாரர் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு 5 வாரிசுகளில் ஒருவர்15 ஆண்டுகளுக்கு முன் காணாமல் போய்விட்டார். மீதி நபர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாமா?

பதில்: காணாமல் போனவர் குறித்து காவல் நிலையத்தில் புகார் அளித்து Not traceable certificate வாங்கிய பின் மற்றவர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்வதே முறையானதாக இருக்கும். அல்லது காணாமல் போனவருக்கு மனைவி மக்கள் என இருந்தால் அவர்களுடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இவ்வாறு பாகம் பிரிக்கும்பொழுது காணாமல் போனவரின் வாரிசுகளுக்கு சொத்தில் சமபங்கு அளித்தால் எதிர்காலத்தில் பிரச்சினை வர வாயப்பில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 22.12.2019)

கேள்வி: கணவன் வாங்கிய சொத்துக்களை இரண்டாவது மனைவி, முதல் மனைவியின் பிள்ளைகள், இரண்டாவது மனைவியின் பிள்ளைகள் பாகப்பிரிவினை செய்து கொள்ளலாமா?

பதில்: முதல் மனைவி இறந்தபின் இரண்டாவது திருமணம் நடைபெற்றிருந்தால் அவருக்கும் மனைவி என்றே அந்தஸ்து உள்ளது. முதல் மனைவியின் பிள்ளைகளுக்கும் இரண்டாவது மனைவி மற்றும் இரண்டாவது மனைவியின் பிள்ளைகளுக்கும் இடையிலான உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் அடங்காது. எனவே இந்த ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 45(b) ன்கீழ் வகைப்படுத்தக்கூடிய பாக ஆவணமாகும். இதன்படி ஒரு பெரிய பங்கு மதிப்பை கழித்துவிட்டு மீதி பாகங்களின் கூடுதல் தொகைக்கு 4% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். முதல் மனைவி இருக்கும்போதே 1955க்குப்பின் இரண்டாவது திருமணம்

நடைபெற்றிருந்தால் இரண்டாவது மனைவிக்கு சொத்தில் பாத்தியம் இல்லை. எனவே இரண்டாவது மனைவி அடையும் சொத்தின் மதிப்பில் பாதி மதிப்புக்கு அவருடைய மகன்கள் செய்யும் செட்டில்மெண்டு எனக்கொண்டு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் மீதி பாதி மதிப்புக்கு முதல் மனைவியின் குழந்தைகள் செய்யும் செட்டில்மெண்டு எனக் கொண்டு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் மற்றவர்கள் அடைவதைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(b) ன்கீழான பாகம் எனவும் முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட்டு வகைப்படுத்தக் கூடிய இ.மு.ச பிரிவு 5 ன் படி கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 14.01.2020)

கேள்வி: காலஞ்சென்ற இந்து ஆணின் A எள்பவரின் வாரிசு சான்றில் A யி;ன் பிள்ளை கள் B, C, D மூவரும் A யி;ன் தாயார் E என நால்வர் உள்ளனர். தற்போது E இறந்து விட்டார். E யின் பிற வாரிசுகளுக்கு உரிமை உள்ளதா?

பதில்: A யி;ன் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்களான அவரது பிள்ளைகள் B,C,D மற்றும் A யின் தாயார் E என்றிருந்த நிலையில் E இறந்து விட்டபின் B,C,D ஆகிய பிள்ளைகள் மட்டும் A யின் சொத்துக்கு வாரிசுகள் ஆவார்கள். எனவே அவர்களுக்கு மட்டும் பாகம் பிரித்துக் கொள்ள உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 18.01.2020)

கேள்வி: A யின்வாரிசு சான்றுப்படி தாயார் (E) வாரிசு என்ற நிலையில் E யின் இறப்புக் குப்பின்னர் E யின் இதர வாரிசுகள் இருந்தால் E யின் பங்கு சொத்துக்கு உரிமை உடைய வர் ஆவார்களா?

பதில்: உயில் எழுதிவைக்காமல் இறந்துபோன ஒரு இந்து ஆணின் சொத்துக்கு அவரது விதவை மனைவி, மகன், மகள், ஏற்கனவே இறந்துபோன மகனின் மக்கள், ஏற்கனவே இறந்து போன மகளின் மக்கள், ஏற்கனவே இறந்துபோன மகனின் விதவை மனைவி மற்றும் தாயார் பாத்தியம் உடையவர்கள் என இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ல் உள்ளது . இதன்படி A யின் இறப்புக்குப்பின்னர் அவரது தாயாரும் (E) இறந்த பின்னர் அவரது இதர வாரிசுதாரர்கள் என்பது A யின் உடன் பிறந்த சகோதர சகோதரிகளையே குறிக்கும். இவ்வாறு ஒரு இந்து ஆண் மகன், மனைவி, மக்கள் உள்ளபோது தாயாரின் வாரிசுகளுக்கு பாத்தியம் பற்றி ப.து.த ஆணை ஏதும் இல்லை. தாயார் உயிருடன் இருந் தால் அவருக்கும் சொத்தில் பாத்தியம் உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 19.01.2020)

கேள்வி: இதில் இறந்து போன மகளின் (வாரிசுரிமை சான்றிதழில் இடம் பெற்றதன் அடிப்படையில்) கணவன் வாரிசாக பாகம் பெற முடியுமா?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ல் ஒரு இந்து ஆணின் (தந்தையின்) சொத் துக்கு வாரிசுகளாக இதில் இறந்துபோன இறந்து போன மகளின் கணவர் வாரிசு என இடம் பெறவில்லை. அதே போன்று இந்து பெண்ணின் (தாயாரின்) சொத்துக்கு இறந்து போன மகளின் கணவருக்கு இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15 லும் இடம் பெற வில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 02.02.2020)

கேள்வி: ஒரு பாக ஆவணத்தில் பூர்வீக சொத்து இல்லாமலும் குடும்ப பொது நிதியும் இல்லாமலும் சகோதரர்கள் தம்முடைய சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களை மட்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர். இதற்கு 4% முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட்டு தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்துள்ளது சரியா?

பதில்: இந்திய முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2(15) ல் கண்ட விளக்கத்தின்படி பாக ஆவணம் என்பதற்கு அசையாச் சொத்து (அ) அசையும் சொத்து (அ) அசையும் மற்றும் அசையாச்

சொத்து இருக்க வேண்டும் என உள்ளது. இந்து கூட்டுக்குடும்பத்தினராயின் பூர்வீக சொத்துடன் சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் சேர்த்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் என உள்ளது. குறிப்புரையில் பூர்வீக சொத்து இல்லாமல் சுய சம்பாத்திய சொத்து மட்டும் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளப்படுகிறது என்பதற்குப்பதில் பொதுக்குடும்ப நிதியிலிருந்து எந்த சொத்துக்களும் சேர்க்கப்படவில்லைஎன குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. பொதுக் குடும்ப நிதி என்று இருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. மேலும் பூர்வீக சொத்து இல்லாமல் Common Hotchpot காலியாகக்கூடஇருக்கலாம் எனஉள்ளது. இந்து கூட்டுக்குடும்பத்தைச் சேர்ந்த சகோதரர்கள் கூட்டாகவோ (அ) தனித்தனியாகவோ வாங்கிய சொத்துக்களை பொதுக்குடும்ப சொத்தாக்கிபாகம்பிரித்துக்கொள்ளலாம்.குடும்பஉறுப்பினர்களுக்கிடையே எழுதிக்கொடுக்கப்படும் பாக ஆவணங்களுக்கு குடும்ப பாக ஆவணங்களுக்கு வழங்கப் பட்ட முத்திரைத்தீர்வை சலுகை உண்டு என ப.து.த ஆணை உள்ளது. (கோ.செல்வ நாதன். 02.02.2020)

கேள்வி: தந்தைக்கு பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தை மூன்று மகன்களுக்கு உயிலும் இரண்டு மகள்களுக்கு மற்றொரு உயிலும் எழுதிவைத்த பிறகு இறந்து விட்டார். இதில் இரு மகன்கள் திருமணம் ஆகாமல் இறந்து விட்டனர். ஒரு மகளும் திருமணம் ஆகாமல் இறந்து விட்டார். தற்பொழுது உயிருடன் இருக்கும் மகனும் மகளும் பாகம் செய்து கொள்கின்றனர். இவ்வாவணத்தை இ.மு.ச கூறு45(a)ன்கீழான பாகமாக பாவிக்க இயலுமா?

பதில்: தந்தை மூன்று மகன்களுக்கு உயில் மூலம் பாத்தியப்படுத்திய சொத்தில் இரு மகன்கள் திருமணம் ஆகாமல் இறந்துவிட்ட நிலையில் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8 ன்படி இவர்களின் தாயார் இருந்தால் அவருக்கும் உயிருடன் உள்ள சகோதர ருக்கு மட்டுமே பாத்தியமுள்ளது. தாயார் இல்லையென்றால் சகோதரன் சகோதரிக்கு (இரண்டாம் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள்) உரிமையுள்ளது. அதன்படி தந்தை மகன்களுக்கு எழுதி வைத்த உயிலின்படி உள்ள சொத்தை உயிருடன் உள்ள சகோதரனும் உயிருடன் உள்ள சகோதரியும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இதனை இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்யலாம். தந்தை இரு மகள்களுக்கு உயில் எழுதிவைத்து அவர் களில் ஒருவர் திருமணம் ஆகாமல் இறந்து விட்ட நிலையில் இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 15(i)(c) ன்படி தாயார் இருந்தால் இறந்த மகளின் சொத்து தாயாருக்கு மட்டுமே பாத்தியம் உடையதாகும். தாயார் இல்லையென்றால் இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டம் பிரிவு 15(i)(d) ன்படி இறந்த மகளின் தந்தையின் வாரிசுதாரர்கள் என்ற முறை யில் உயிருடன் உள்ள சகோதரனும் சகோதரியும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இது போக உயிருடன் உள்ள சகோதரிக்கு உயிலின்படி பாத்தியப்பட்ட சொத்து அவருடைய தனிப்பட்ட சொத்து என்பதால் அச்செத்திலிருந்து சகோதரனுக்கு சொத்து செல்வதா யிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 58(a)(i)ன் படி சகோதரனுக்கு சகோதரி செய்யும் செட்டில் மெண்டு என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 16.03.2020)

கேள்வி: A மற்றும் A யின் வாரிசுகளான B,C,D,E ஆகியோர்கள் சேர்ந்து A யின் பூர்வீக சொத்துக்களோடு D தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும் சேர்த்து பாகம் பிரpத் துக் கொள்கிறார்கள். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இந்து குடும்பத்தினராயிருப்பின் தந்தையின் பூர்வீக சொத்து இருந்தாலும் (அ) இல்லையென்றாலும் தந்தையின் சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களுடன் மகன்(கள்) பெயரில் கூட்டாக (அ) தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களையும் கூட்டுக் குடும்ப பொது சொத்தாக்கி அனுபவித்து வந்ததாக தெரிவித்து தந்தையுடன் மகன்கள், மகள்கள், காலஞ் சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மகளின் மக்கள் மற்றும் மனைவியுடன்

பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். மனைவிக்கு கணவனின் சுயசம்பாத்திய சொத்திலிருந்து மட்டும் பாகம் அளிக்கலாம். சகோதரர்கள் சுயசம்பாத்திய சொத்தில் தந்தை உயிருடன் உள்ள போது சகோதரிகளுக்கு பாகம் என அளிக்க முடியாது. பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர் களுக்கிடையில் உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் இருந்தால் இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான பாகமாகவும் குடும்ப உறவுமுறை அல்லாதவர்களாயிருந் தால் (ஒருவர் மட்டும்) இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகவும் முடிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.03.2020)

கேள்வி: 1,2 நபர்கள் சகோதரன் சகோதரி ஆவர். 3,4,5 நபர்கள் 1 வது நபரின் மகன்கள். இவர்கள் அனைவரும் 1,2 நபர்களுக்கு பூர்வீகமாய் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர். 1,2,5 நபர்கள் பொதுக்குடும்ப நிதியையும் 3,4 நபர்கள் அசையாச் சொத்துக்களையும் அடைவதாக உள்ளது. இவ்வாவணத்தின் தன்மையை எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி தந்தை (அ) தாய் காலமானபின் அவருடைய சொத்துக்களுக்கு 1,2 நபர்கள் மட்டுமே பாத்தியம் உடையவர்கள். 1 வது நபர் உயிருடன் இருக்கும் போது 3,4,5 நபர்களுக்கு சொத்தில் பாத்தியம ஏதுமில்லை. இவ்வாவணத்தில் 1,2 நபர்கள் குடும்ப பொது நிதியாக அடைவதைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 45(a)ன்படி1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். 3,4,5 நபர்கள் அடையும் சொத்து மதிப்பில் பாதியைப்பொறுத்து(ஒவ்வொரு நபருக்கும் தனித்தனியாக) தந்தை மகனுக்கு செய்யும் செட்டில்மெண்டு எனக்கொண்டு இ.மு.ச கூறு 58(a)(i)ன் படி 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிடவேண்டும். மீதி பாதி மதிப் பைப்பொறுத்து 2 வது நபர் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவருக்கு செட்டில்மெண்டு எனக் கொண்டு இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன்படி7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். இ.மு.ச பிரிவு 5ன்படிகூடுதல் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.03.2020)

கேள்வி: தாயாரால் உயிலில் இரண்டு மகன்களும் சரிசமமாய் அடைவது என எழுதப் பட்டுள்ளது. தாயார் இறப்புக்குப்பின் மேற்படி சகோதரர்கள் பொதுக்குடும்ப சொத்துக் களாய் அனுபவித்து வரும் சொத்தை...... எனக்குறிப்பிட்டு மற்றொரு சகோதரிக்கு ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: உயிலில் இரண்டு மகன்களும் சரிசமமாய் அடைவது என எழுதப்பட்டுள்ள நிலை யில் சகோதரியுடன் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் நிகழ்வில் சகோதரி அடையும் சொத்தைப்பொறுத்து செட்டில்மெண்டு எனக்கொள்ள வேண்டும். எனவே பாகம்& செட் டில்மெண்டு என தன்மை நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக் கட்ட ணத்தில் வேறுபாடு இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 05.08.2020)

கேள்வி: பூர்வீக சொத்தை தந்தை எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் A,B என்ற இரு மகன்களை மட்டும் விட்டு விட்டு இறந்து விட்டார். A தனியே ஒரு மனையை கிரையம் பெற்று மனைவியையும் ஒரு மகளையும் விட்டு விட்டு இறந்து விட்டார். தற்போது A ஷெடியூல் பூர்வீக சொத்து அடைவது மைனர் மகளுக்கு கார்டியனாக A யின் மனைவி. B ஷெடியூல் பூர்வீக சொத்து + A யின் கிரைய மனை அடைவது B என பாகம் பிரித்துக் கொள்கின்றனர். இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: A கிரையம் பெற்ற மனை அவர் இறந்து விட்டதால் அவருடைய வாரிசுக்கு மட்டுமே உரிமை உடைய சொத்து B அடைவதால் இதைப்பொறுத்து குடும்ப நபருக்

கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனவும் மற்ற சொத்துக்களைப்பொறுத்த பாகம் என்றாலும் பாகம் பிரித்துக்கொள்பவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை குடும்பம் என்ற வரையறைக் குள் வரவில்லை என்பதால் இ.மு.ச கூறு 45(b)ன் கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.08.2020)

கேள்வி: தந்தை உயிருடன் உள்ளார். தந்தைக்கு இரு மகன்கள்மற்றும் ஒரு மகள். தந்தையும் மக்கள் மூவரும் பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர். மகன் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்து அக்காவுக்கு செல்கிறது. இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: பூர்வீக சொத்துடன் மகன் பெயரில் கிரையம் பெற்ற சொத்தும் இருந்தால் 2004ம் ஆண்டு மைய சட்டத்தின்படி மகனைப்போலவே மகளும் உரிமையுடையவர் என உள்ள தன் அடிப்படையில் ஒரு சகோதரன் கிரையம் பெற்ற சொத்து மற்றொரு சகோதரிக்கு சென்றாலும் பாகமாகவே கருதலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 09.08.2020)

கேள்வி: பாக ஆவணத்தில் ஒரு பாகஸ்தர் இறந்து விட்டதால் அவருடைய வாரிசு களுக்கு தனித்தனி ஷெடியூல்களாக சொத்து ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுள்ளது. சார்பதி வாளர் ஒரே ஷெடியூலாகத்தான் ஒதுக்க வேண்டும் என்று கூறுவது சரியா?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டத்தில் ஒரு மகன் (அ) மகள் இறந்துவிட்டால் அவ ருடைய வாரிசுகள் அனைவருக்கும் சேர்த்து ஒரு பாகம் என்று உள்ளது. ஆனால் ஆவ ணம் எழுதும்போது இதை கட்டாயப்படுத்த முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 12.08.2020)

கேள்வி: குடும்ப நபர்கள் அல்லாத வேறு நபர்கள் சேர்ந்து ஒரு ஏக்கர் நிலத்தை கிரையம் பெற்றுள்ளனர். தற்போது ஒருவருக்கு 60 செண்டும் மற்றொருவருக்கு 60 செண்டும் என பாகம் செய்துகொள்கிறார்கள். 4% முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதியுள்ள நிலையில் சார்பதி வாளர் உயர்ந்த பாக மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: இருவேறு நபர்கள் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தை சமமாக பிரித்துக் கொள்ள வேண்டுமென்ற கட்டாயமில்லை. ஏற்றத்தாழ்வுடனும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 45(b) ன்கீழான பாகமாகவே கருதப்பட வேண்டும் . இ.மு.ச கூறு 45(b) ன்கீழான பாக ஆவணங்களுக்கு ஒரு பெரிய மதிப்பை கழித்தது போக நிகர கூடுதல் மதிப்பே பிரிந்த பாக மதிப்பு எனப்படும். இம்மதிப்புக்கே 4% முத்திரைத் தீர்வை யும் 1% பதிவுக்கட்டணமும் உச்சவரம்பின்றி கணக்கிடவேண்டும். பரிவர்த்தனை ஆவ ணத்திற்குத்தான் அதிக மதிப்புடைய சொத்து மதிப்புக்கே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.08.2020)

கேள்வி: அப்பா ஒரு மகனை வேறொருவருக்கு தத்து கொடுத்துள்ளார். மீண்டும் அப்பா வும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா? தத்துவாக அளிக்கப்பட்ட மகனும் தத்து கொடுத்த வரின் அண்ணன் மகனும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாமா?

பதில்: தத்துவாக அளிக்கப்பட்டபின் அந்த குழந்தை பிறந்த வீட்டில் சொத்துரிமை இழந்து விடுவதால் அவருக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்து மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டே என வகைப்படுத்த வேண்டும். மற்ற சொத்துக்களைப்பொறுத்து பாகமாக முடிவுசெய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 16.09.2020)

கேள்வி: குடும்ப உறுப்பினர்கள் பாகம் செய்துகொள்ளும்போது தொகை பெற்றுக் கொள்வதாக தெரிவித்தால் அதனை கிரையமாக கருதலாமா?

பதில்: முத்திரைச்சட்ட விளக்கத்தில் பாகம் என்பதற்கு அசையாச்சொத்து (அ) அசை யும் சொத்து (அ) இரண்டும் கூட்டுப்பாகஸ்தர்களால் (அ) கூட்டு உரிமையாளர்களால் அனுபவித்து வந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்வதாய் இருத்தல் வேண்டும் என உள்ளது. எனவே குடும்ப பொது நிதி என ஒருவருக்கு ஒதுக்கப்படும் பட்சத்தில் கிரையமாக முடிவு செய்ய இயலாது. ஆவண வாசகத்திலேயே அசையாச்சொத்தையும் ரூ….. (இவ்வளவு) குடும்ப பொது நிதியையும் கூட்டாக அனுபவித்தவந்தோம் என தெரிவித்து பாக ஆவணம் எழுதுவது நன்று. ஆனால் ஒரு பெண்மணியின் பெயரில் உள்ள சொத்துக்களை மட்டும் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும்பொழுது குடும்ப பொதுநிதி என எழுத இயலாது என்பதையும் நினைவில் கொள்ள வேண்டும். இவ்வாறான வழக்கில் கிரையம் என்றுதான் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.12.2020)

ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் கூட்டாக கிரயம் வாங்கிய சொத்துக்களை பாகம் பிரித்துக் கொள்ளும் நிகழ்வில் அவர்கள் குடும்ப உறுப்பினர்களாக இருந்தால் இ.மு.ச கூறு45(a)ன் கீழும், குடும்ப உறுப்பினர்களாக இல்லாவிடில் இ.மு.ச கூறு45(b)ன் கீழும் முடிவு செய்ய லாம். பூர்வீக சொத்தாக இருந்தாலும், கூட்டாக கிரயம் வாங்கிய சொத்துக்களாக இருந் தாலும் சமமாக பாகம் பிரித்துக்கொள்ள வேண்டிய அவசியம் இல்லை. ஏற்றத்தாழ் வுடனும் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 20.07.2020)

கேள்வி: குடும்ப நபர்கள் அல்லாதவர்களுக்கிடையிலான பாக ஆவணத்தில் பொதுக் குடும்ப நிதியினை ஒருவர் பெற்றுக்கொள்கிறார். மேற்படி நபரின் விகிதச்சார பங்கினை கிரையமாக வகைப்படுத்த வேண்டுமா?

பதில்: சொத்து குடும்ப நபர் அல்லாதவர்களுக்கு எவ்வகையில் பாத்தியப்பட்டது என்ற விபரமும் குடும்ப பொது நிதி எவ்வாறு வரப்பெற்றது என்ற விபரமும் கேள்வியில் இல்லை. சாதாரணமாக பாக ஆவணத்தில் குடும்ப பொது நிதி ரூ .. இவ்வளவு இன்னார் அடைவது என பெரும்பாலோர் எழுதும் நடைமுறை உள்ளது. பூர்வீகமாக அசையாச் சொத்துக்களுடன் அசையும் சொத்து? அல்லது பூர்வீக சொத்திலிருந்து கிடைக்கப்பெற்ற வருவாய் குடும்ப பொது நிதியா? அல்லது குடும்ப நபர் அல்லாதவர்கள் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற நிலத்தில் (அ) வீடு/கடை போன்றவற்றின் மூலம் வந்த வருவாய் தொகையா? என்பது குறித்து ஆவண வாசகத்திலேயே தெளிவாக குறிப்பிடப்பட வேண்டும் குடும்ப நபர் அல்லாதவர்களுக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை பாகம் செய்துக்கொள்ளும்போது குடும்ப பொது நிதி என்று மட்டும் ஒருவர் அடைந்து அவருக்கு அசையாச்சொத்து ஏதும் ஒதுக்கப்படாமலிருந்தால் அசையாச்சொத்தில் அவருக்குண் டான பாக சொத்து உரிமையின் மதிப்பைப்பொறுத்து கிரையம் எனவும் மற்ற நபர்கள் அடையும் சொத்து மதிப்பில் விகிதச்சார மதிப்பினை கழித்துவிட்டு மீதி பாகங்களின் மதிப்புக்கு இ.மு.ச. கூறு 45(b)ன் கீழான பாகம் எனவும் முடிவு செய்து இரு தன்மை களுக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 16.02.2022)

கேள்வி: A,B,C,D என்னும் 4 நபர்களுக்கு வெவ்வேறு சர்வே எண்களில் 4 சொத்துக்கள் பூர்வீகமாக பாத்தியப்பட்டுள்ளன. இதில் ஒவ்வொரு சொத்தையும் ஒரு நபர் வீதம் பாக மாக எடுத்துக்கொள்கின்றனர்.ஆனால் பாகஆவணமாக எழுதினால் ஒருவருக்கு அசலும் மற்றவர்களுக்கு பிரதியாகவும் இருக்குமாதலால் அசலுக்குண்டான முழு முத்திரைத் தீர்வையிட்டு பிரதி ஆவணங்களை பதிவு செய்து கொள்ளவும் விரும்பவில்லை. எனவே ஒவ்வொரு சர்வே எண்ணில் உள்ள சொத்தைப்பொறுத்த மட்டிலும் ஒருவருக்கு

சொத்தும் மற்றவர்களுக்கு குடும்ப பொது நிதியும் என பாக ஆவணங்கள் எழுதிக் கொள்ளலாமா?

பதில்: ஒரு சொத்தைப்பொறுத்து பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்தபின் அடுத்த சொத்தைப்பொறுத்து பாக ஆவணம் எழுதப்படும்போது குடும்ப பொது நிதி என காண் பிக்க இயலாது. முதல் பாக ஆவணத்தில் அசையாச்சொத்துடன் அசையும் சொத்தான குடும்ப பொது நிதியையும் பாகம் பிரித்துக்கொண்ட பின்னர் எவ்வாறு மீண்டும் குடும்ப பொது நிதி வரும்? ஒருவேளை தந்தையோ (அ) தாயாரோ வெவ்வேறு வங்கி கணக்கு (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நிரந்தர வைப்பு (Fixed deposit) செய்து வைத்து இறந்தபின் அவைகளை ஆதாரமாக தனித்தனியாக காண்பித்து ஒவ்வொரு பாக ஆவணத்திற்கும் குடும்ப பொதுநிதி என்று எழுதிக்கொள்ளலாம். மேற்கண்டவாறு இல்லையெனில்முதல் பாக ஆவணத்தை தவிர்த்து மற்ற ஆவணங்களை மு.ச. கூறு 23 ன்கீழான கிரைய மாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.03.2022)

Nature- Dissolution of Partnership (கூட்டாண்மை கலைப்பு ஆவணம்)

கேள்வி: ஒரு நிறுவனத்தின் சொத்து. அதன் தற்போதைய பங்குதாரர்கள் ஒரே குடும் பத்தைச் சேர்ந்த உடன் பிறந்த சகோதரர்கள். ஒரு பாக ஆவணத்திலேயே அந்த நிறு வனம் கலைக்கப்பட்டதுடன் அந்த நிறுவன சொத்துக்களை அந்த சகோதரர்கள் தனித் தனி ஷெடியூல்களாக பாகம் செய்து கொள்வதாக எழுதிய ஆவணத்திற்கு பாக ஆவணத் திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் போதும் என்று முத்திரைச் சட்டத் தில் உள்ளது. ஆனால் பதிவு அலுவலர் Dissolution of Partnership க்கு ரூ 300/ முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: கூட்டுப்பங்கு உலைவீனம் மற்றும் பாகம் என்ற ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 6 ன் படி பாகத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்படுகிறதோ அதே மதிப்பின் அடிப் படையில் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் என R.G Page 18, January 1990 ல் உள்ளது. கூட்டு நிறுவனம் கலைக்கப்படும்போது கூட்டு நிறுவனத்தின் பங்குதாரர்கள் அனைவரும் பாகம் பிரித்துக்கொள்வது இயல்பானதே. இவ்வாறு கூட்டு நிறுவன கலைப்பின் தொடர்ச்சியாக எழுதப்படும் பாக ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற் றும் பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2016).

Nature- Power of Attorney (அதிகார ஆவணம்)

கேள்வி: சினிமா நடிகர் சங்கத்தின் சார்பில் ஒரு உறுப்பினர் பெயரில் கிரையம் பெறப் பட்ட சொத்து குறித்து தற்போது மேற்படி சங்கத்தில் உறுப்பினராக உள்ள இரு நபர் களால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் அதிகார ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்து சினிமா நடிகர் சங்கத்தின் பெயருக்கு பிரதிநிதியாக ஒருவர் பெயரில் கிரையம் பெறப்பட்டிருந்து அச்சங்கம் 1975 ம் ஆண்டு தமிழ்நாடுசங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்படாமலிருந்தால், தற்போது சினிமா நடிகர் சங்கத்தின் சார்பில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட உறுப்பினர்கள் சேர்ந்து அதிகார ஆவணம் சங்க உறுப்பினருக்கு அல்லது வேறு நபருக்கு எழுதிக்கொடுத்தாலும் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் ரூ10,000/வசூலித்தால் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 11.10.2015).

கேள்வி: 6 நபர்கள் சேர்ந்து 3 ஆவணங்கள் மூலம் 3 சொத்துக்களை கிரையம் பெற்றுள்ள னர். இந்த 6 நபர்களில் 4 நபர்கள் மீதி 2 நபர்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவ ணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வாறு கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: கேள்வியில் உள்ளபடியான அதிகார ஆவணத்திற்கு ஒரு முத்திரைத்தீர்வையும் ஒரு பதிவுக்கட்டணமும் போதுமானது. தனித்தனி ஆவணம் மூலம் சொத்து பாத்தியம் உடைய ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத் திற்கு நபர்களின் (அதாவது Capacity) அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். பூர்வீக சொத்தின் மூலம் உரிமை உடையவர்கள் (தனித்தனியாக எவ்வித ஆவண நடவடிக்கையில் ஈடுபடாதவரையில் (அ) பாகம்பிரித் துக் கொள்ளாத வரையில்) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு ஒரு முத்திரைத்தீர்வையும் ஒரு பதிவுக்கட்டணமும் போதுமானது. A என்பவர் ஒரு ஆவணம் மூலமும் , A,B ஆகியோர் ஒரு ஆவணம் மூலமும் , A,B,C ஆகியோர் ஒரு ஆவணம் மூலமும் கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களைப் பொறுத்து A,B,C மூவரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு 4 முத்திரைத் தீர்வையும் 4 பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2015).

கேள்வி: அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வாறு கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: ஒரு நபர் பெயரில் உள்ள சொத்துக்கள் தொடர்பாக எழுதிக்கொடுக்கப்படும் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 100/ போதுமானது. சொத்தை விற்க குடும்ப நபருக்கு அதிகாரம் எனில் ரூ1,000/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண் டும். குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கு அதிகாரம் எனில் ரூ10,000/ பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். கைமாறு தொகை முகவரிடமிருந்து பெறப்படும் அதிகாரம் எனில் கைமாறு தொகைக்குரிய கட்டணம், மேலே கண்டுள்ளபடி ரூ 1,000/ (அ) ரூ10,000/ இவற் றில் எது அதிகமோ அத்தொகைவசூலிக்கப்பட வேண்டும். சொத்தை விற்பனை செய்வது அல்லாத பிற காரியங்களுக்கு அளிக்கப்படும் அதிகாரம் எனில் குடும்ப நபராய் இருந் தாலும் குடும்ப நபர் அல்லாதவராயிருந்தாலும் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 50/ போதுமானது. ஒன்றுக்குமேற்பட்ட நபர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் அதிகார ஆவணம் எனில் , அவர் கள் ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் கூட்டுரிமையாளர்களாக (Co-owners by act of parties) அல்லது வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி கூட்டுப்பாகஸ்தர்களாக (Co-parceners by operation of Law) இருந்தால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை, ஒரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அவ்வாறில்லாமல் தனித்தனியாக ஆவணங்கள் மூலம் உரிமை உடையவர்களானால் ஒவ்வொரு நபரைப்பொறுத்தும் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்

டும். உதாரணமாக A என்பவர் ஒரு ஆவணம் மூலமும் B என்பவர் ஒரு ஆவணம் மூலமும் A,B சேர்ந்து ஒரு ஆவணம் மூலமும் அடைந்த சொத்துக்களைப்பொறுத்து மூன்று முத்திரைத்தீர்வை , மூன்று பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 11.04.2016).

கேள்வி: ஒரு இந்து பெண் இறந்தபின் அவருடைய சொத்தைப்பொறுத்து அவருடைய கணவர், ஒரு மகள், ஒரு மகன் ஆகிய மூவரும் சேர்ந்து குடும்ப நபர் அல்லாத 4 நபர் களுக்கு பொது அதிகாரம் எழுதிக்கொடுக்கின்றனர் இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: வாரிசுரிமைப்படி சொத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் மூவருக்கும் பாத்தியப் பட்டதால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 100/ம் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10,000/ம் போதுமானது. ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கிடையே பாக ஆவணம் (அ) எழுதிக்கொடுப்பவர்கள் தனிப்பட்ட முறையில் வேறு ஆவணப்பதிவுகள் செய்திருந்தால்தான் ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 16.06.2016).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத உயில் ஆவணம் எழுதி வைத்தவர் இறந்து 14 நாட்கள் ஆன நிலையில் உயில் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு பாத்தியப்பட்டவர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பெற்ற உயில் (அ) பதிவு செய்யப்படாத உயில் எதுவாக இருந் தாலும் உயிலை எழுதி வைத்தவர் முந்தைய உயிலை ரத்து செய்தும் (அ) ரத்து செய்யா மலும் கூட வேறு உயிலை எழுதி வைக்கலாம். ஒரு உயிலை ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவுசெய்து பின் வேறொரு அலுவலகத்தில் ஒரு உயிலை பதிவு செய்யலாம். உயிலை எழுதிவைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்துவிட்டபின் பதிவு விதி 69ன்கீழ் விசாரணைக் காக தாக்கல் செய்யப்பெற்று பதிவு அலுவலரால் உரிய விசாரணைக்குப்பின் பதிவு செய் யப்பெற்ற உயில் கடைசி உயில் எனக்கருத வேண்டும். மற்றபடி வேறெந்த பதிவான (அ) பதிவாகாத உயிலை கடைசி உயில் என முடிவு செய்ய பதிவு அலுவலருக்கு அதி காரம் இல்லை. எனவே உயிலை எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் உயிலின் அடிப்படை யில் பயனடைபவர் பெயருக்கு பட்டா/நிலவரி/ வீட்டுவரி/மின் இணைப்பு/ தொழில் சார்ந்த உரிமம் போன்றவற்றை மாற்றம் செய்தபின் பயனடைபவரால் எழுதிக்கொடுக்கப் படும் ஆவணத்தை பதிவிற்கு ஏற்கலாம். அல்லது நீதிமன்றத்தால் Probate of will ஆணை யிடப்பட்டால் அதனடிப்படையிலும்பதிவுக்கு ஏற்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.07.2016).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி பெயரில் கூட்டுப்பட்டாவாக உள்ள விவசாய நில சொத்தை ஒருவருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்ட ணம் ஒன்றா (அ) இரண்டா?

பதில்: எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையானது தான் என பதிவு அலுவலர் உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள தற்பொழுது மூல ஆவணம் (அசல்) மற்றும் வில்லங்க சான்று ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என ப.து.த ஆணைகள் உள்ள நிலை யில் பூர்வீக சொத்து என தெரிவித்து மூல ஆவணம் இன்றி பட்டாவை மட்டும் ஆதார மாகக்கொண்டு பதிவு செய்வதால் பல வழக்குகள் ஏற்பட்டுள்ளன. எனவே விவசாய நிலங்களைப் பொறுத்த வரை பூர்வீக சொத்து எனக்குறிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக் கல் செய்யப்படுமானால் 1925ம் ஆண்டிலிருந்து (R.H Period) ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நாளுக்கு முந்தைய நாள் வரையிலான காலத்திற்குரிய வில்லங்க சான்றுடன் தாக்கல்

செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். மேற்கண்ட காலத்திற்குள் ஆவணப்பதிவு இல்லாததும் தனி நபர்களுக்கு சொந்தமானதுமான புல எண்கள் என்பது மொத்த சர்வே எண்களில் 1% or 2% தான் இருக்கும். பதிவுகள் இருந்தால் அதன்படி சொத்து யாருக்கு சொந்தம் என்பதையும் தேவையெனில் மரணச்சான்று வாரிசு சான்று பெறவேண்டி இருக்கும் என்பதையும் நினைவில் கொள்ள வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 18.07.2016).

கேள்வி: பூர்வீக சொத்து. வாரிசு சான்றுப்படி மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து ஒரு ஆவணத் தின் மூலம் குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்து அதன்படி மனை கள் பிரித்து விற்பனை செய்து வரும்போது ஒரு நபர் இறந்ததால் அவருடைய வாரிசு கள் தங்கள் பாகத்தை அதே நபருக்கு பதிய பொது அதிகாரம் கொடுத்துள்ளனர். பழைய பொது அதிகாரம் செல்லுமா?

பதில்: ஒரு அதிகார ஆவணம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் எழுதிக்கொhடுக்கப்பட் டிருந்து அவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டாலும் அல்லது ஒருவர் ரத்து செய்தாலும் அந்த அதிகார ஆவணம் செயல்முறைக்கு வராது .Rulings (d) under S.O 535. எனவே இறந்து போனவரின் வாரிசுகளுடன் உயிருடன் உள்ளவர்களும் சேர்ந்து புதியதாக அதி காரம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்த பின்னரே மீதி மனைகளின் கிரைய ஆவணங்களை பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.07.2016).

கேள்வி: ஒரு இந்து ஆணின் மரணத்திற்குப்பின் அவருடைய சொத்துக்கு வாரிசுதாரர் களாகிய நான்கு ஆண் மக்களில் ஒருவர் தமது (ஒரே) சகோதரிக்கு பொதுவில் ஐந்தில் ஒரு பாகத்தை விடுதலை அளித்துள்ளார். தற்பொழுது மீதி மூன்று ஆண் மக்களாகிய சகோதரர்களும் சகோதரியும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்து பூர்வீக (பொது பாத்திய) சொத்து என்பதாலும் விடுதலை ஆவணத்தில் பொதுவில் பிரிபடாத பங்கு என உள்ளதாலும் அதிகாரம் கொடுப்பவர்களுக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்டசொத்து என்பதால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. ஒரே ஆவணத்தில் ஷெடியூலாக (நான்கெல்லைகளுடன்) ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட நபர்களுக்கு வரப்பெற்றிருந்தாலும் அல்லது தனித்தனி ஆவணம் மூலம் வெவ் வேறு நபர் (அ) நபர்களுக்கு வந்திருந்தாலும்தான் நபர்களின் (Capacity) எண்ணிக்கையின் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 06.08.2016).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணம் கணவருக்கு மனைவி தன் மூதாதையர் பெயரில் உள்ள சொத்தினை பாகம் மற்றும் விடுதலை செய்வதற்கு எழுதிக்கொடுக்கிறார். ஆனால் சொத்து விபரம் சொல்லப்படவில்லை. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 21 ன்படிசொத்தின் முழு விபரம் இல்லாமலிருந்தால் எந்த ஒரு பொது அதிகார ஆவணமும் பதிவு செய்யப்படக்கூடாது. முதல்வரின் பெயரில் வாங்கவோ (அ) முதல்வரின் சார்பாக விற்கவோ உள்ள சொத்தின் விபரம் குறிப்பிடப்பட வேண்டும் என ப.து.த எண் 42938/C1/2009 நாள் 29.10.2009 ல் இனம் 1(iv)ல் உள்ளது. வேலைக்காக வெளிநாடு செல்பவர்கள் மற்றும் வெளிநாடுகளில் பணிபுரிபவர்கள் சொத்து விபரம் குறிக்கப்பட இயலாத சூழ்நிலையில் தங்களது பெயரில் சொத்து வாங் கும் நிகழ்வுகளில் மட்டுமே சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் தமது குடும்பத்தினருக்கு பொது அதிகாரம் அளிக்கலாம். இதர நபர்களுக்கு அளிக்க இயலாது. இந்நிகழ்வுகளில்

பொது அதிகாரம் அளிப்பவர்களிடம் பணி ஆணை (அ) கடவுச்சீட்டு விசா ஆகியவற்றை பெற்று பரிசீலனை செய்ய வேண்டும். சுற்றுலா விசா பொருந்தாது என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 9/இ1/2010 கடித எண் 136/இ1/2010 நாள் 3.3.2010 ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 20.08.2016).

கேள்வி: சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்து விட்டார். அவருக்கு மொத்தமுள்ள 4 வாரிசுகளில் ஒரு நபர் இறந்து விட்டார். மற்ற மூன்று வாரிசுகளும் இறந்த நபரின் வாரிசுகளுக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பூர்வீக சொத்து என்பதால் (வாரிசுகளுக்குள் பாகம் பிரியாமலிருந்தாலும், வாரிசுகள் தனிப்பட்ட முறையில் எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ளப்படாமலிருந்தால்) ஒரு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 100/ போதுமானது. சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய உயிருடன் உள்ள மகன்களுக்கும் இறந்துபோன மகனின் வாரிசுகளுக்கும் (அதாவது முகவருக்கும் முதல்வர்களுக்கும்) இடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர்கள் என்ற விளக்கத்திற்குள் வராததால் (சொத்தை விற்பனை செய்ய அதிகாரம் அளிக்கப்படும் அதிகார ஆவணமாயின்) பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10,000/ வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.08.2016).

கேள்வி: தாய், சித்தி, தாய்மாமன் சேர்ந்து அவர்கள் சொத்தைப்பொறுத்து எழுதிக் கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தாயாரும் அவருடைய சகோதர சகோதரியும் சேர்ந்து அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பதாக உள்ளது. சொத்து முழுவதும் எழுதிக்கொடுப்பவர்களின் தந்தை (அ) தாய்க்கு சொந்தமானதாக இருந்து அவர்கள் மரணமடைந்தபின் எழுதிக் கொடுப்பவர்கள் வாரிசுமுறைப்படி அடைந்து (எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ளாமல்) அனுபவித்து வரக்கூடிய சொத்தாக இருந்தால் ரூ 100/ முத்திரைத்தீர்வை போதுமானது. பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10,000/ வசூலிக்க வேண்டும். எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கு தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்டிருந்தாலும் (அ) வாரிசுமுறைப்படி பாத்தியப்பட்டிருந்து ஏதேனும் ஒருவர் தனிப்பட்ட முறையில் ஆவணப்பதிவுகள் மேற்கொண்டிருந்தாலும் நபர்களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 27.08.2016).

கேள்வி: 47(A)(1) ன்கீழ் அனுப்பப்பட்டு நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தைப் பொறுத்து அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அசல் ஆவணம் தனித்துணைஆட்சியரிடம் உள்ள நிலையிலும் அவ்வாவணம் தொடர்பான அட்டவணையில் 47(A)(1) ன்கீழ் கேட்பு செய்யப்பெற்றமைக்கான குறிப்பு உள்ள நிலையிலும் அவ்வாவணச்சொத்து தொடர்பாக எந்த ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன். 21.09.2016).

கேள்வி: வெளிநாட்டில் வாழ்பவர் தமிழ்நாட்டில் சொத்து வாங்குவதற்காக தன் குடும்ப உறுப்பினருக்குத்தான் அதிகாரம் அளிக்க வேண்டுமா? ஒருவர் இந்தியாவில் வெளி மாநிலங்களில் பல்வேறு இடங்களில் வியாபாரம் செய்வதால் தன் பெயரில் சொத்து வாங்க தனது தாயார் பெயரில் அதிகாரம் அளிக்கலாமா?

பதில்: வேலைக்காக வெளிநாடு செல்பவர்கள் மற்றும் வெளிநாடுகளில் பணி புரிபவர் கள் வழக்கில் சொத்து விபரம் குறிப்பிட இயலாத சூழ்நிலையில் தங்களது பெயரில் சொத்துக்கள் வாங்கும் நிகழ்வுகளில் மட்டும் சொத்து விபரம் குறிப்பிடாமல் தமது குடும் பத்தினருக்கு பொது அதிகாரம் அளிக்கலாம். இதற்காக பொது அதிகாரம் அளிப்பவர் களிடம் பணி ஆணை (அ) கடவுச் சீட்டு (Passport), நுழைவிசைவு (Visa) ஆகியவற்றை பதிவு அலுவலர் பரிசீலனை செய்ய வேண்டும். இதர நபர்களுக்கு அளிக்க இயலாது. சுற்றுலா நுழைவிசைவு (Tourist Visa) பெற்றுள்ளவர்களுக்கு பொருந்தாது என ப.து.த ஆணை உள்ளது. இந்தியாவில் வெளி மாநிலங்களில் வசிப்பவர்கள் (அ) பணி புரிபவர்கள் பெயரில் சொத்துக்கள் வாங்க முடிவு செய்தபின் அவர்கள் சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகத்திற்கு நேரில் வந்தும் பதிவு செய்து கொள்ளலாம் அல்லது அவர்கள் வசிப் பிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலகத்தில் சொத்து விபரத்துடன் கூடிய அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்து கொடுத்து முகவர் மூலம் பதிவு செய்யவும் இயலும் என்பதால்தான் சொத்து விபரம் குறிப்பிடாத அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது என்பதை நினை வில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.10.2016).

கேள்வி: அதிகார ஆவணம் முன்பணம் பெற்றுக்கொண்டதாக வாசகம் இருந்ததால் Power for consideration எனக்கொண்டு 4% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட்டது. ஆனால் தணிக்கையில் Agreement + Power for consideration என இரு தன்மையுடைய ஆவணம் என்று இழப்பு எழுதப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: சொத்தின் உரிமையாளர் தமக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை ஒரு தொகைக்கு கிரையம் கொடுப்பதாக ஒப்புக்கொண்டு ஒரு தொகையினை முன்பணமாக பெற்றுக் கொண்டு குறிப்பிட்ட கெடு நிர்ணயம் செய்து இருவரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொள்வது கிரைய உடன்படிக்கை ஆகும். சொத்தின் உரிமையாளர் தம்முடைய சொத்தை நேரடி யாக பராமரிக்க (அ) கிரையம் செய்ய (அ) வேறு ஆவணங்கள் எழுதிக்கொடுக்கவும் பதிவுசெய்யவும் தமக்கு பதிலாக ஒருவரை நியமனம் செய்து எழுதிக்கொடுப்பது அதிகார ஆவணமாகும். இவ்வாறு அதிகாரம் அளிக்கும் போது ஒரு தொகையினை முகவரிடம் பெற்றுக்கொண்டு எழுதிக் கொடுப்பது Power for consideration ஆகும். அதிகார ஆவணத்தில் முகவரின் கையொப்பம் 2009ம் ஆண்டிலிருந்து தான் கட்டாயம் பெறப்படும் நடைமுறை உள்ளது. எனினும் இருவரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொள்வதாகவோ இருவரும் உடன்படிக்கை செய்து கொள்வதாகவோ வாசகம் இருக்காது. எனவே இவ்வாவணம் Power for consideration தான் என தணிக்கை அறிக்கைக்கு ஆவண நக லுடன் பதில் அனுப்பலாம். (கோ.செல்வநாதன். 12.10.2016).

கேள்வி: சொத்து வாங்குவதற்கு மட்டும் அளிக்கப்படும் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தமது பெயரில் சொத்து வாங்கவும் அது தொடர்பான பணிகளை மேற்கொள்வ தற்காக மட்டும் அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டிருந்தால் ரூ100/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ50/ பதிவுக்கட்டணமும் போதும். தமது பெயரில் சொத்து வாங்கவும் தமக்குரிய சொத்தை (வாங்கிய சொத்தை) விற்கவும் அதிகாரம் அளிக்கப்பட்டிருந்தால் ரூ100/ முத்திரைத் தீர்வையும் குடும்ப உறுப்பினராய் இருந்தால் ரூ1,000/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவராய் இருந்தால் ரூ10,000/ பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 05.11.2016).

கேள்வி: Aயின் மனைவி B. Aயின் பெயரில் வாங்கப்பட்ட சொத்தையும் Bயின் பெயரில் வாங்கப்பட்ட சொத்தையும் Aயின் இறப்புக்குப்பின்னர் B என்பவர் தங்களுக்கு வாரிசுகள்

இல்லாத நிலையில் தனது சகோதர சகோதரிகளான B1,B2,B3,B4க்கு உயில் எழுதி வைத்து இறந்து விட்டபின் B1,B2,B3,B4 ஆகியோர் Aயின் பெயரில் இருந்த சொத்தை மட்டும் (தற்பொழுது பட்டா Bயின் பெயரில் உள்ளது) வெளி நபருக்கு அதிகாரம் கொடுக் கிறார்கள். இதற்கு ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமா?

பதில்: Aயின் இறப்புக்குப்பின்னர் அவரது சொத்துக்கு B என்பவருக்கு மட்டும் (வேறு வாரிசுகள் இல்லாததால்) உரிமை ஏற்படுகிறது. B என்பவர் எழுதி வைத்த உயிலின்படி பாத்தியம் உடைய B1,B2,B3,B4 ஆகிய நால்வரும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதுமானது. B1, B2,B3,B4 ஆகிய நால்வரும் பாகம் பிரித்துக்கொண்டிருந்தாலோ (அ) ஒருவர் மட்டும் தனியாக ஆவணப்பதிவு மேற்கொண்டிருந்தால்தான் நபர்களின் எண்ணிக்கையின் அடிப் படையில் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். உயி லில் நால்வரும் சமபாகமாக அடைய வேண்டும் என எழுதியிருந்தால் நபர்களின் எண்ணிக்கையின் பேரில் கணக்கிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 27.01.2017).

<u>அதிகார ஆவணம் அதிகாரத்தை இழக்கும் தருணங்கள்</u>

1. அதிகாரம் கொடுத்தவர் எந்தவித முன்னறிவிப்புமின்றி அதனை ரத்து செய்யும் பொழுது.

2. அதிகார ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரோ அல்லது எழுதிவாங்கியவரோ எதிர் பாராவிதமாக இறந்து விடும்பொழுது.

3. அதிகார ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரோ அல்லது எழுதிவாங்கியவரோ எதிர் பாராவிதமாக புத்தி சுவாதீனம் இன்றி போகும்பொழுது.

4. அதிகார ஆவணத்தை பல நபர்கள் அப்படி எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் யாராவது ஒருவர் எதிர்பாராவிதமாக இறந்துவிடும் பொழுது (அ) புத்தி சுவாதீனம் இன்றி போகும் பொழுது.

4. அதிகார ஆவணத்தை பல நபர்கள் பெயரில் எழுதி வாங்கி அப்படி எழுதி வாங்கிய வர்களில் யாராவது ஒருவர் எதிர் பாராவிதமாக இறந்து விடும்பொழுது புத்தி சுவாதீனம் இன்றி போகும் பொழுது.

கேள்வி: அதிகாரம் பெற்ற முகவர் தான் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய வேறு ஒருவருக்கு தனி அதிகாரம் அளிக்கலாமா? முதல்வரும் முகவரும் தமது அலுவலக ஆட்சி எல்லையில் இல்லை. ஆனால் சொத்து தமது அலுவலகம் சம்மந் தப்பட்டது.

பதில்: அதிகாரம் பெற்ற முகவர் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டு அதனை உரிய பதிவு அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யவும் எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக்கொள்ளவும் வேறு ஒரு நபருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். இவ்வாறு அதிகாரம் அளிப்பவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த பதிவு அலுவலரே அத்தாட்சி செய்ய வேண்டும். (அத்தாட்சி செய்வது பற்றி என்னு டைய C.D Notes ல் உள்ளது). சொத்து விபரம் அளிக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. “நான் இந்த தேதியில் இன்னாருக்கு எழுதிக்கொடுத்து கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை உரிய பதிவு அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யவும், என்னால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதை ஒப்புக் கொண்டு மேற்குறிப்பில் கையொப்பமிடவும்” என்றோ (அல்லது) என்னால் எழுதிக் கொடுத்து கையொப்பமிடப்படும் ஆவணங்களை அவ்வப்போது உரிய பதிவு அலுவல கங்களில் தாக்கல் செய்யவும் ……” என்றோ இருந்தால் போதுமானது. ஒரே நாளில் ஒன்று (அ) அதற்கும் மேற்பட்ட ஆவணங்களை தாக்கல் செய்யவும், எழுதிக்கொடுத் ததை ஒப்புக்கொண்டு ஆவண மேற்குறிப்பில் கையொப்பமிடவும் அளிக்கும் அதிகார ஆவணத்தை அத்தாட்சி செய்தால் மட்டும் போதுமானது. இதற்கு ரூ 20/ முத்திரைத்

தீர்வையும் அத்தாட்சி செய்ய கட்டணம் ரூ 20/ ம் போதுமானது. இவ்வாறு அத்தாட்சி செய்யப்பெற்ற அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஆவணம் (அ) ஆவணங்கள் தாக்கலானால், ஆவண மேற்குறிப்பில் தாக்கல் செய்தவர், எழுதிக் கொடுத்ததாக ஒப்புக் கொண்டவர் என்பதற்கான இடங்களில் சொத்து உரிமையாளரான முதல்வர், அவர் எழுதிக்கொடுத்த அதிகார ஆவணத்தின்படி முகவர் (பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட முகவர்) மற்றும் அத்தாட்சி செய்யப்பெற்ற அதிகார ஆவ ணத்தின்படி தாக்கல் செய்பவர் (எந்த பதிவு அலுவலரால் எந்த தேதியில் என்ன அதிகார எண்ணாக அத்தாட்சி செய்யப்பட்டது) ஆகிய விபரங்கள் (அடையாள அட்டை விபரம் உள்பட) முழுமையாக குறிக்கப்பட வேண்டும். ‘‘ஆவண வாசகத்தில் கண்டுள்ளபடி’’ என குறிக்கக்கூடாது. இந்த அதிகார ஆவணத்தில் எந்த ஆவணம் (அ) ஆவணங்கள் தொடர் பாக தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்ற குறிப்பு சேர்த்து பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17.1(d) படி கோர்வைக்கட்டணம் ரூ 10/ வசூலித்து அதிகார ஆவணக்கோர்வையில் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். வெவ்வேறு சமயங்களில் ஆவணங்கள் தாக்கல்செய்ய அதிகாரம் அளிக்கப்படுமானால் ரூ 100/ முத்திரைத்தீர்வையில் பொது அதிகார ஆவண மாக எழுதி அத்தாட்சி செய்தும் பதிவும் செய்யப்பட வேண்டும். இத்தகைய ஆவணத்தின் அடிப்படையில் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் போதும் முன்னர் தெரிவித்ததைப் போன்று மேற்குறிப்புகள் சேர்க்கப்பட வேண்டும். அத்தாட்சி செய்தும் பதிவும் செய்யப் பட்ட ஆவணத்தை கோர்வை செய்யாமல், வ.எண்/ நாள்/ பதிவு அலுவலகம் என தலைப் பிட்டு அதன்கீழ் எந்த புத்தகம் எந்த ஆவணம் தொடர்பாக தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்ற குறிப்பு எழுதி தேதி, பதிவு அலுவலர் கையொப்பமிட்டு ஆவணதாரரிடம் திருப்பி அளித் திட வேண்டும். முக்கிய குறிப்பு: முகவர் கையொப்பமிட்ட ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய வேறு ஒருவருக்கு அதிகாரம் அளிக்கலாம். ஆனால் முகவரான தனக்குப்பதிலாக ஆவ ணத்தை எழுதிக்கொடுக்க வேறு ஒருவருக்கு அதிகாரம் அளிக்க இயலாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.03.2017)

கேள்வி: பொதுவாக எல்லா பொது அதிகார ஆவணங்களிலும் கிரையம், அடமானம் போன்ற ஆவணங்களிலும் கையெழுத்து செய்ய அதிகாரம் அளிக்கிறேன் என உள்ளது. கிரையம், அடமானம் போன்ற என்றால் அனைத்து வகையான ஆவணங்கள் என எடுத்துக் கொள்ளலாமா?

பதில்: தாராளமாக எடுத்துக்கொள்ளலாம். கிரையம் என்றாலே உரிமையாளரிடமிருந்து வேறு ஒருவருக்கு சொத்து உரிமை மாற்றம் ஏற்படுவதுதானே. அடமானம் என்றால் சொத்தின் மீது பற்று (Charge) ஏற்படுத்துவதுதானே. எனவே கிரையம், அடமானம் போன்ற ஆவணங்களை எழுதிக்கொடுக்க என்றிருந்தாலும் (அ) இந்த சொத்து சம்மந்த மாக அனைத்துவகை ஆவணங்களும் எழுதிக்கொடுக்க என்றிருந்தாலும் முகவர் குடும்ப உறுப்பினராக இருந்தால் பதிவுக்கட்டணம் ரூ1,000/ம் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நப ராய் இருந்தால் பதிவுக்கட்டணம் ரூ10,000/ம் வசூலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும். கைமாறு தொகை இருந்தால் அதன்மீது வசூலிக்கவேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் அல்லது சாதாரணமாக வசூலிக்க வேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் ரூ1,000/ or ரூ 10,000/ இதில் எது அதிகமோ அத்தொகை வசூலிக்கவேண்டும். முகவர் எந்த ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத் தாலும் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் சிலவகை ஆவணங்களின் வகைப்பாட்டினை மட்டும் குறிப்பிட்டு பொது அதிகாரம் அளித்திருந்தால் வேறு வகைப்பாடு ஆவணத்தை முகவர் எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் 11.11.2017)

கேள்வி: நான்கு நபர்கள் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்தில் பின்னிட்டு ஒருவர் தன் பங்கினை மற்ற மூவருக்கும் கிரையம் கொடுத்து விட்டார். தற்போது அந்த மூவரும்

வேறு ஒரு நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணத்திற்கு எத்தனை பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்.?

பதில்: அதிகார ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கும் எண்ணிக்கையின் அடிப்படையிலேயே பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஒரு நபர் பொது அதிகாரம் அளிக்கும்போது அவருக்கு எத்தனை ஆவணங்கள் மூலம் சொத்து பாத்தியப்பட்டது என்பதன் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும் என்பதற்கு ஆணை ஏதும் இல்லை. நான்கு நபர்கள் சேர்ந்து கூட்டாக கிரையம் வாங்கிய சொத்தை நால்வரும் சேர்ந்து பொது அதிகாரம் அளித்தால் எப்படி ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கிறோமோ அதேபோன்று தான் நால்வரில் ஒருவர் தனது பொது பாக உரிமையினை மற்ற மூவருக்கும் விடுதலை அல்லது கிரையம் கொடுத்தாலும் மொத்த சொத்தும் மூவருக்கும் கூட்டுரிமை அடிப்படையிலேயே பாத்தியப்படுவதால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை அவர்கள் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் அதிகாரம் அளித்தால்தான் உரிமையின் (Capacity) அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். உதாரணமாக A,B,C,D,E ஆகிய ஐந்து நபர்களும் தனித்தனியாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களும், ஐந்து நபர்களும் இரு ஆவணங்கள் மூலம் கூட்டாக கிரையம் பெற்ற சொத்துக்களும் உள்ளன. இவற்றை ஐந்து நபர்களும் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் ஒருவருக்கு அதிகாரம் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் 6 முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 6 பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் கிரையம் பெற்ற ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களிடமிருந்து ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் எழுதி வாங்குவது முகவருக்கு பின்னாளில் பாதிப்பை ஏற்படுத்துமே தவிர அதிகப்படியான நன்மைகள் ஏதுமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 12.11.2017).

கேள்வி: ஒருவர் சிங்கப்பூரில் பிறந்தவர். பூர்வீக சொத்தின தனது சகோதரருக்கு விற்பனை செய்ய பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கிறார். மேற்படி நபரைப்பொறுத்து ஆளறி அடையாள அட்டை சிங்கப்பூர் கடவுச்சீட்டு மட்டுமே உள்ளது. மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை என்ன?

பதில்: இவர் இந்திய வம்சாவழியினராக கொள்ளப்பட ஆதாரம் உள்ளதா என்பதைப் பரிசீலித்து அந்த ஆதார விபரத்தையும் ஆவணத்தில் தெரிவித்து பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். இந்தியக்குடிமகனுக்கு கிரையம் கொடுக்க வேண்டும் என்ற வாசகம் சேர்க்கலாம். அதிகாரம் பெறும் முகவருக்கும் இவருக்கும் உள்ள உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்றால் அது குறித்து தெளிவான விபரங்களுடன் பதிவு அலுவலர் உறுதிப்படுத்திக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 06.12.2017).

கேள்வி: ஒருவர் தன் இரு பிள்ளைகளுக்கு ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் மூலமும் மற்றொரு பிள்ளைக்கு வேறொரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் மூலமும் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். தற்பொழுது மூன்று பேரும் சேர்ந்து ஒருவருக்கு பவர் பத்திரம் எழுதிக் கொடுக்கின்றனர். இதற்கு இரண்டு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்த வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் இரு நபர்களுக்கும் மற்றொரு ஆவணத்தின் மூலம் வேறொரு நபருக்கும் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை மூன்று நபர்களும் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுக்கும் பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு இரண்டு முத்திரைக்கட்டணமும் இரண்டு பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 22.08.2018)

கேள்வி: வேறு மாநில சொத்தை பராமரிப்பதற்காக எழுதிக்கொடுத்து 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக்கூடிய பொது அதிகார ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் இன்றி ஆவண வாசகத்தில் தெரிவித்து எழுதலாமா?

பதில்: வேறு மாநில சொத்தை பராமரிப்பது குறித்த அதிகார ஆவணம் என்றாலும் சொத்து குறித்த முழு விபரங்கள் அதாவது ஊர் , புல எண், மொத்த பரப்பு, நான்கெல்லைகள், ஆவணத்தில் கட்டுப்படும் சொத்தின் பரப்பு, இதர விபரங்கள் (இருந்தால்) அனைத்தும் சொத்து விபரம் என தனியாக தெரிவிக்கப்படவில்லை என்றாலும் ஆவண வாசகத்தில் இருக்க வேண்டும். சொத்து சம்மந்தமில்லாமல் வழக்கு நடத்துவது, வேறு பணிகள் செய்ய அளிக்கும் அதிகார ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் இல்லாமல் இருக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 02.09.2018)

கேள்வி: மகன் வெளிநாடு செல்வதால் தன் பெயரில் சொத்து வாங்கவும் வங்கியில் கடன் பெறுவதற்காகவும் தந்தைக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணம் பொது அதிகாரமா (அ) தனி அதிகாரமா?

பதில்: ஒரு சமயத்தில் ஒன்று(அ)ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ள அதிகாரம் அளித்தால் அது தனி அதிகார ஆவணமாகும். பல நேரங்களில் பல நடவடிக்கைகளை மேற்கொள்ள அதிகாரம் அளித்தால் அது பொதுஅதிகார ஆவணமாகும்.கேள்வியில் உள்ளபடியான செயல்கள் சம்மந்தப்பட்ட ஆவணங்கள் ஒரே நாளில் பதிவு செய்யக்கூடியவை அல்ல. எனவே இது பொது அதிகார ஆவணமே. (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2018)

கேள்வி: A என்பவர் ஒரு சொத்தை B என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட்டு பின்னர் அவருக்கே அதிகார ஆவணமும் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடுவதில் பாதிப்பு ஏற்படுமா?

பதில்: இரு ஆவணங்களையும் சேர்த்து உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்ய வேண்டும். (R.G Page 167,168 May 1979). (கோ.செல்வநாதன். 27.12.2018)

கேள்வி: ப.து.த ஆணையில் அதிகாரம் பெற்ற முகவர் வேறொருவருக்கு அதிகாரம் கொடுக்க முடியாது என உள்ளது. ஆனால் தான் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்ய ஒருவருக்கு தனி அதிகாரம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: பொது அதிகாரம் பெற்ற ஒரு முகவர் வேறொருவருக்கு அதிகாரம் எழுதிக் கொடுத்தால் பதிவு செய்யக்கூடாது என்று ப.து.த ஆணையில் உள்ளது. ஆனால் முகவர் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணம் (அ) ஆவணங்களை சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகம் (அ) அலுவலகங்களில் தாக்கல் செய்து பதிவுப்பணியை பூர்த்தி செய்ய அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். ஒரே நாளில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட ஆவணங்கள் சம்மந்தப்பட்ட பணிகளை மேற்கொள்ள வேண்டுமென்றால் சார்பதிவாளர் அத்தாட்சி மட்டும் (Attestation) செய்தால் போதுமானது. பல நேரங்களில் செயல்பட வேண்டுமெனில் அத்தாட்சி செய்தும் பதிவு செய்தும் வழங்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.02.2019)

கேள்வி: General Power of Attorney க்கும் Power of Attorney க்கும் என்ன வித்தியாசம்?

பதில்: தனக்குப்பதிலாக ஒரு காரியத்தை (அ) செயல்களை செய்ய ஒருவரை நியமித்து எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணம் Power of Attorney என்பதாகும். ஒரே நாளில் ஒன்று (அ)

ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட காரியங்களை செய்ய எழுதிக்கொடுப்பது Special Power of Attorney ஆகும். பல நேரங்களில் பல காரியங்களை செய்ய எழுதிக் கொடுப்பது General Power of Attorney ஆகும். என்னால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணம் (அ) ஆவணங்களை ஒரே நாளில் உரிய பதிவு அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்துஎழுதிக்கொடுத்ததைஒப்புக்கொண்டு மேற்குறிப்புகளில் கையொப்பமிட்டு பதிவுப்பணியினை பூர்த்திசெய்து கொடுக்க ஒரு வரை நியமித்து எழுதிக்கொடுப்பது Special Power of Attorney ஆகும். இவ்வகை ஆவ ணம் முதல்வர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளரால் அத்தாட்சி (Attestation of Power of Attorney) செய்யப்பட வேண்டும். நான் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணங்களை உரிய பதிவு அலுவலகங்களில் அவ்வப்போது தாக்கல் செய்தும் எழுதிக் கொடுத்ததை ஒப்புக்கொண் டும் மேற்குறிப்புகளில் கையொப்பமிட்டு பதிவுப்பணிகளை முடித்துக்கொடுக்கவேண்டும் என தெரிவித்து எழுதிக்கொடுப்பது General Power of Attorney ஆகும். இவ்வகை ஆவ ணம் முதல்வர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளரால் அத்தாட்சி (Attestation of Power of Attorney) செய்தும் பதிவு செய்தும் அளிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 13.11.2019)

கேள்வி: கீழ்க்கண்ட தன்மை கொண்ட பொது அதிகார ஆவணத்திற்கு எத்தனை பதி வுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்? 1). பிரிபடாத பாகம் கொண்ட சொத்து அளிக்கும் இரண்டு முதல்வர்கள். 2).இரண்டு ஆவணங்கள் வழி தனித்தனியாக் பெறப்பட்ட சொத்து அளிக்கும் ஒரு முதல்வர்.3).இரண்டு ஆவணங்கள் வழி தனித்தனியாக் பெறப்பட்ட சொத்து அளிக்கும் இரண்டு முதல்வர்கள். 4). ஒரு ஆவணம் வழி பெறப்பட்ட இரண்டு சொத்து (two schedule) அளிக்கும் ஒரு முதல்வர். 5). ஒரு ஆவணம் வழி பெறப்பட்ட இரண்டு சொத்து (two schedule) அளிக்கும் இரண்டு முதல்வர்கள்.

பதில்: 1). இரு நபர்களுக்கும் கூட்டாகவும் பொதுவாகவும் பாத்தியப்பட்ட சொத்து என் றால் ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் தேவை. 2). ஒரு முதல் வர் என்பதால் ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் தேவை. 3). ஓவ் வொருவரும் தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் பெறப்பட்ட சொத்துக்கள் என்றால் இரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் இரு பதிவுக்கட்டணம் தேவை. 4). ஒரே முதல்வர் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் எத்தனை அயிட்ட சொத்துக்கள் பெற்றிருந்தாலும் ஒரு முத்திரைக் கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். 5).இரு நபர்களுக்கு ஒரே ஆவணத் தின் மூலம் எத்தனை அயிட்ட சொத்துக்கள் கூட்டாக பெற்றிருந்தாலும் ஒரு முத்தி ரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போதும். (கோ.செல்வநாதன் 14.11.2019)

கேள்வி: ஒரு பட்டாவில் 34 பேர் கூட்டுரிமையாளர்களாக உள்ளனர். அனைவரும் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவர்கள் அனைவரும் சேர்ந்து ஒருவருக்கு அதிகார ஆவ ணம் எழுதிக் கொடுத்தால் எத்தனை முத்திரைக்கட்டணம், பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: ஒரு ஆவணப்படி ஒருவருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தாக இருந்து அவர் இறந்த பின் 34 கூட்டுரிமையாளர்களுக்கும் வாரிசுமுறைப்படி பாத்தியப்பட்ட சொத்தாக இருந் தால் ஒரு முத்திரைக்கட்டணம், ஒரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். 34 கூட்டுரிமை யாளர்களுக்கும் சொத்து எவ்வாறு பாத்தியப்பட்டது என்பது தெரியாத நிலையில் பட்டாவை மட்டும் ஆதாரமாகக்கொண்டு எழுதிக்கொடுத்தால் நபர்களின் எண்ணிக்கை யின் பேரிலேயே 34 முத்திரைக் கட்டணம், 34 பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 18.01.2020)

கேள்வி: 2016க்கு முன் நிலமாக அதிகார ஆவணம் பெற்று மனைகளாக விற்பனை செய்யப்பட்டது போக மீதி சொத்தைப்பொறுத்து அதிகார ஆவணம் தற்போது எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அங்கீகாரமற்ற மனைகளை பதிவு செய்வது குறித்த அரசின் தெளிவுரை ஆணை யில் 21.10.2016க்கு முன் மனையாக குறிப்பிட்டு அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்திருந் தாலும் மறு ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என உள்ள நிலையில் விற்கப்படாத மனை களைப்பொறுத்து அங்கீகாரம் பெறுவதற்காக மட்டும் பொது அதிகாரம் எழுதிக் கொடுத்து 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாம். கட்டணம் ரூ 50/ மட்டுமே. சொத்தை கிரையம் (அ) வேறு ஆவணங்கள் எழுதிக்கொடுக்க அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 05.08.2020) .

கேள்வி:பொது அதிகார ஆவணத்தை முகவருக்கு எழுத்துபூர்வமாக தகவல் தெரிவிக்கா மல் ரத்து செய்யமாட்டேன் என்று எழுதலாமா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணத்தில் முகவருக்கு எழுத்துபூர்வமாக தகவல் தெரிவிக்கா மல் ரத்து செய்யமாட்டேன் என்று பொது அதிகாரம் பதிவு செய்தபின் அந்த ஆவ ணத்தை முதல்வர் மட்டும் ரத்து செய்து ஆவணம்தாக்கல் செய்கையில் முகவருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதா என்று கேட்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரமில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 25.09.2020)

Nature- Revocation of Power of Attorney (அதிகார ரத்து)

அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்படும்போது முகவருக்கு பதிவு அலுவலர் அறிவிப்பு ஏதும் அனுப்பவேண்டியதில்லை. அதிகாரரத்து குறித்தஅறிவிப்பு ஒரு பதிவு அலுவல ரால் பெறப்படுமானால் அசல் அதிகார ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்துக்கள் தொடர் பான இதர அலுவலகங்கள் (இருந்தால்) அவ்வலுவலகங்களுக்கும் அறிவிப்பின் நகலை பதிவு அலுவலர் அனுப்ப வேண்டும். இதற்கும் சேர்த்து கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். அதிகார ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டாலும் அதிகார ரத்து குறித்த அறிவிப்பு பெறப்பட்டாலும் உடனடியாக அதிகார ரத்து குறித்த பதிவேட்டில் (Register of Revocation of Power of Attorney) ல் குறிப்புகள் சேர்க்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.02.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே வெளி மாநில சொத்து தொடர்பாக ஒரு அதிகார ஆவணம் தமிழ் நாட்டில் உள்ள ஒரு சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதை ரத்து செய்யும் ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: வெளி மாநில சொத்து குறித்த அதிகார ஆவணங்கள் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய் யப்பட வேண்டும் என ஆணை உள்ளதன் அடிப்படையில் ரத்து ஆவணத்தையும் தமிழ் நாட்டில் உள்ள பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யலாம். 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப் படவேண்டிய ஆவணம் முதல்வரின் வசிக்குமிடம் (அ) ஆவணம் தயாரித்த இடம் சார்ந்த அலுவலகம் இவற்றில் ஏதேனுமொன்றில் பதிவு செய்யலாம். ஆவணதாரர்கள்

பதிவு செய்ய விரும்பும் அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்படலாம். இது குறித்த விபரம் ஆவண வாசகத்தில் சேர்க்கப்பட வேண்டும். அதிகார ஆவணம் ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்து ரத்து ஆவணம் வேறு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்படு மாயின் , ரத்து ஆவணத்தை பதிவு செய்யும் அலுவலர் அசல் ஆவணம் பதிவுற்ற அலு வலகத்திற்கு குறிப்பாணைக்கட்டணமின்றி , குறிப்பாணை படிவத்தில் அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டும். அதனை பெறும் அலுவலர் உரிய குறிப்புகள் சேர்த்த பின் ‘‘மேல்முறையீடு தீர்ப்புகள் கோர்வையில்’’ கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.05.2016).

கேள்வி: அதிகார ஆவணம் எழுதி வாங்கியவர் சொத்தினை விற்று விட்டார். கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் சர்வே எண் பிழை என தற்போது தெரியவருவதால் கிரையத்தை ரத்து செய்யலாம் என முடிவெடுத்துள்ளோம். ஆனால் அதிகாரம் கொடுத்த முதல்வர் இறந்து விட்டார். இந்நிலையில் ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: அதிகாரம் கொடுத்த முதல்வர் இறந்து போனால் அதிகார ஆவணமும் செல்லு படியாகாது. எனவே முகவர் கிரையம் கொடுத்த ஆவணத்தை முதல்வர் இல்லாத நிலை யில் ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய இயலாது. அதிகாரம் கொடுத்தவரின் வாரிசுகள் கிரையம் பெற்றவருக்கு சரியான சொத்தை குறிப்பிட்டு 7% முத்திரைத்தீர்வையிட்டு விடுதலை கொடுக்கலாம். பிழையான சொத்து எவருக்கு சொந்தமோ அவருக்கு கிரை யம் பெற்றவர் 7% முத்திரைத்தீர்வையிட்டு விடுதலை கொடுக்கலாம். அதிகாரம் கொடுத்தவரின் வாரிசுகள் பிழைதிருத்தல் மூலம் கிரையம் என சரியான சொத்தின் தற்கால மதிப்பினை குறிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுக்கலாம். கிரைய ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சொத்துக்கள் இருந்து அதிகாரம் கொடுத்தவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவ ருடைய வாரிசுகள் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தில் கண்ட சரியான சொத்துக்கு மூல ஆதார ஆவணங்கள் இல்லையெனில் பதிவு மறுக்கப்படவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.07.2016).

கேள்வி: சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல கிரைய ஆவணத்தை ஒரு வங்கியில் வைப்பு செய்த பின் சொத்தின் உரிமையாளர் ஒருவருக்கு பொது அதிகாரம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகியுள்ளது. இப்பொழுது அந்த அதிகாரஆவணத்தை ரத்துசெய்யும்படி முகவருக்கு வங்கி நிர்ப்பந்தம் செய்கிறது. ஆனால் முதல்வர் தலைமறைவாகியுள்ளதால் அதிகார ஆவணத்தை எவ்வாறு ரத்து செய்வது?

பதில்: ஒரு சொத்தை கிரையம் பெற்றவர் அச்சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவ ணங்களை (கிரைய ஆவணம் உள்பட) வங்கியில் வைப்பு செய்தபின் கிரையம் பெற்றவர் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணம் 2012 க்குப்பின் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் , அசல் ஆவணத்தை பரிசீலிக்காமல் எவ்வாறு பதிவு செய்யப்பட்டது? பதிவு செய்யப் பட்ட எந்த ஒரு ஆவணத்தையும் எழுதிக்கொடுத்தவர் இன்றி ரத்து செய்ய முடியாது. நீதிமன்றம்தான் ரத்து செய்து ஆணையிடலாம். மேலும் அசல் ஆவணம் வங்கியில் உள்ள நிலையில் அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் எந்த ஆவணத் தையும் பதிவு அலுவலரால் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 10.09.2016).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணத்தை முகவர் மட்டும் ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவர் மட்டுமோ (அ) எழுதிக்கொடுத்த முதல் வரும் முகவரும் சேர்ந்தோ ரத்து செய்யலாம். முகவர் மட்டும் ரத்து செய்ய இயலாது. முகவரால் தொடர்ந்து செயல்பட முடியவில்லையென்றால் முதல்வருக்கு எழுத்து மூலமாக தெரிவித்து சொத்தை ஒப்புக்கொடுத்துவிடலாம். முகவரின் பேரில் நம்பிக்கை

இல்லையெனில் முதல்வர் முகவருக்கு அறிவிப்பு கொடுப்பதுடன், அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாம். முகவர் முறைகேடு செய்து அவற்றை மூடிமறைக்க (அ) தப்பித்துக்கொள்ள முதல்வர் இல்லாமல் ரத்து செய்ய இயலுமா என கேட்டிருக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 22.09.2016).

கேள்வி: அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்வதற்கு என்ன வழி?

பதில்: பொது அதிகாரம் எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டுமே ரத்து ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். முகவர் கையொப்பம் இடவேண்டிய அவசியம் இல்லை. அசல் பொது அதிகாரம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் சொத்து விபரம் இருக்குமானால் ரத்து ஆவணம் 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். முகவருக்கு ரத்து குறித்த அறிவிப்பினை முதல்வர் பதிவஞ்சல் ஒப்புதல் மூலம் அனுப்பினாலே போதுமானது. (கோ. செல்வநாதன். 02.11.2016).

கேள்வி: Aயும் Bயும் சேர்ந்து C என்பவருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். முகவரும் கிரைய உடன்படிக்கை செய்து பணம் பெற்றுள்ளார். இதனிடையே B என்பவர் இறந்து விட்டதால் அவருடைய இறப்புச்சான்று மற்றும் வாரிசு சான்றுடன் அதிகார ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதனை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நபர் அல்லhத வேறு எந்த நபரும் ரத்து செய்ய முடியாது. அதிகாரம் பெற்றவரும் முதல்வர்களின் Life Certificate இல்லாமல் அதிகார ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தாலும் பதிவு செய்ய இயலாது. மேலும் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்து ஒரு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்திருந்து அவர்களில் ஒருவர் இறந்துபோனாலும் அல்லது ஒருவர் மட்டும் ரத்து செய்தாலும் அந்த அதிகார ஆவணம் ஒட்டுமொத்தமாக செல்லாததாகிவிடும்-Ruling under S.O 535. முதல்வர் இறந்துவிட்டால் அவர் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணம் அவர் இறந்த பின்னர் செல்லாது. அந்த பொது அதிகார ஆவணத்தின்படி எழுதிக்கொடுக்கப்படும் எந்தவகையான ஆவணங்களும் செல்லத்தக்கதல்ல என அறிவிப்பு பலகையில் விளம்பரம் செய்ய வேண்டுமென ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 189/C1/2013 -1 நாள் 07.01.2013.முகவர் பாதிக்கப்பட்டதாக கருதினால் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்/ வாரிசுதாரர்களை பிரதிவாதிகளாக சேர்த்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து நிவாரணம் பெறலாம். (கோ.செல்வநாதன். 20.11.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒருவர் கிரையம் பெற்ற அசல் ஆவணத்தை வேறு ஒருவரிடம் பாதுகாப்பில் வைத்திருக்க கொடுத்துள்ளார். அவர் வேறு ஒருவருக்கு (கிரையம் பெற்றவரின் பெயரை உடையவரின்) பெயரில் போலியாக அடையாள அட்டையினை வைத்து அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்துள்ளார். தற்போது அந்த அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்: ஆள்மாறாட்டம் செய்து பதிவு செய்துள்ளதாக புகார் அளித்து பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் உரிய நடவடிக்கை மேற்கொண்ட பின்னரே, அந்த பதிவு செல்லாது என நீதிமன்றம் அறிவித்தாலோ (அ) உண்மையான உரிமையாளர் ரத்து செய்யலாம் என அனுமதி வழங்கினாலோ ரத்து செய்யலாம். ஏனெனில் உண்மையான உரிமையாளர் எழுதிக் கொடுத்த ஆவணத்தைக்கூட போலி என தெரிவித்து சாதாரணமாக ரத்து செய்ய வழி வகுத்துக் கொடுத்ததாகிவிடும். (கோ.செல்வநாதன் 06.07.2017).

கேள்வி: சொத்து விபரம் குறிப்பிட்டு எழுதிக்கொடுக்கும் அதிகார ஆவணம் 1 புத்த கத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டுமென்ற ஆணைக்கு முன்னர் சொத்து சம்மந்தப்படாத ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட பொது அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய எந்த அலுவலகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்: சொத்து சம்மந்தப்பட்ட சார்பதிவகம் (அ) முதல்வர் வசிப்பிடம் சார்ந்த அலுவல கத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். இது 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். வேறு அலுவலகத்தில் 3 புத்தகம் (அ) 4 புத்தகத்தில் பதிவான ஆவணத்தை ரத்து செய்வ தற்கான அறிவிப்பை (intimation) குறிப்பாணை படிவத்தில் (குறிப்பாணைக்கட்டண மின்றி) அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 17.07.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒருவர் ஒரு சொத்து குறித்து பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிப் பெற்றுள்ளார். பணப்பற்று ரசீதும் எழுதி வாங்கியுள்ளார். இந்த நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர்கள் அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்து எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தை சார்பதிவாளர் நிலுவையில் வைத்துள்ளார். இப்பொழுது பொது அதிகாரம் பெற்றவர் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: கைமாறு தொகையுடன் கூடிய பொது அதிகார ஆவணமாக (Power for consideration) எழுதப்படாமல், தொகை கொடுத்ததற்கு எழுதிவாங்கிய ரசீதில் என்ன கார ணத்திற்காக தொகை பெறப்பட்டது என்று குறிக்கப்பட்ட விபரம் இல்லை. சொத்தை கிரையம் கொடுப்பதற்காக பெறப்பட்ட தொகை என இருந்தால் கட்டாயமாக பதிவு செய் யப்பட வேண்டியதை பதிவு செய்யாததால் நீதிமன்றத்தில் ஆதாரமாக ஏற்றுக் கொள்ளப் படுமா என்று தெரியவில்லை. என்ன காரணத்திற்காக ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப் பட்டது என்ற விபரம் தெரியாததால் அது பற்றி கருத்து தெரிவிக்க வழியில்லை . எனினும் (கோ.செல்வநாதன் 11.11.2017).

கேள்வி: 5 வெவ்வேறு நபர்கள் 5 வெவ்வேறு சொத்தை ஒரு நபருக்கு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். தற்போது ஒரு நபர் மட்டும் ரத்து செய்ய வேண்டும் என்கிறார். பகுதி ரத்து செய்ய இயலுமா? அவ்வாறு செய்யும்போது ஏனைய நபர்களைப்பொறுத்து அதிகாரம் நடைமுறையில் இருக்குமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்திருந்து ஒருவர் மட்டும் ரத்து செய்தால் இன்ன நபரைப்பொறுத்து ரத்து செய்யப்படுவதாக பதிவுச்சான்றில் குறிப்பிட்டு பதிவு செய்ய வேண்டுமென ப.து.த ஆணை உள்ளது. ஒரு அதிகார ஆவணம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டிருந்து அவர் களில் ஒருவர் இறந்து விட்டாலும் (அ) ரத்து செய்தாலும் அதிகார ஆவணம் செயல் முறைக்கு வராது என Ruling (d) under Standing Order 535 ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் . 21.01.2019).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு ஒரு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து உள்ளார். B என்பவர் மேற்படி சொத்தை C என்பவருக்கு ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை எழுதி பதிவு செய்துள்ளார். பின்னர் B இறந்து விட்டார். தற்போது கிரைய உடன் படிக்கையினை ரத்து செய்ய வேண்டும். பொது அதிகாரம் எழுதிக்கொடுத்தவரே ரத்து செய்யலாமா? (அ) பொது அதிகாரம் எழுதிப்பெற்ற B என்பவரின் வாரிசுகள் அனைவரும் சேர்ந்து ரத்து செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவ ணத்தில் முதல்வரின் விபரமும் முகவரின் விபரமும் எழுதிக்கொடுப்பவர்களாகவே இடம் பெற்று அட்டவணை செய்யப்படுவதால் முகவர் இறந்தபின் முதல்வர் மட்டும் ரத்து, பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். முகவரின் வாரிசுகள் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. முதல்வர் இறந்து விட்டாலும் முகவர் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. (கோ.செல்வநாதன் . 12.08.2019).

கேள்வி: முதல்வரோ (அ) முகவரோ இறந்துவிட்டால் பொது அதிகார ஆவணமே செல்லாது தானே?

பதில்: ஆம். முதல்வர் (அ) முகவர் இறந்துவிட்டால் அந்த பொது அதிகார ஆவணம் முடிவுக்கு வந்துவிடும். முதல்வர் இறந்துவிட்டபின் எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. ஆனால் முகவர் இறந்து விட்டாலும் (அ) முதல்வர் அந்த அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்தாலும் அதற்கும் முன்பாக முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவான ஆவணத;தை முதல்வர் ரத்து (அ) பிழை திருத்தல் செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 12.08.2019).

கேள்வி: முதல்வரும் இறந்துவிட்டால் அவரின் வாரிசுகள் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா? அல்லது ரத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: முதல்வர் (அ) முகவர் இறந்து விட்டாலும் அதன்பின் அதிகார ஆவணம் நடைமுறைக்கு வராது என்பதால் இறந்தவரின் வாரிசுகள் எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. அவ்வாறு எழுதிக்கொடுத்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தாலும் ஏற்கக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் . 13.08.2019).

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் அந்த சொத்தைப் பொறுத்து முகவரால் ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது முதல்வர் அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? முகவரால் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கையினை முதல்வர் ரத்து செய்யலாமா? பொது அதிகார ஆவணத்தை ரத்து செய்ய முகவர் வர வேண்டுமா?

பதில்: முதல்வரும் கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவரும் சேர்ந்தே கிரைய உடன் படிக்கையினை ரத்து செய்து கொள்ளலாம். பொது அதிகாரத்தை ரத்து செய்ய முகவர் வர வேண்டுமென்று கட்டாயம் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன் . 06.08.2020).

<u>Nature- Prommissory Note (பிராமிசரி நோட்டு)</u>

கேள்வி: பிராமிசரி நோட்டு (Prommissory Note) பதிவு செய்யலாமா? அப்படியெனில் முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பிராமிசரி நோட்டுக்கு ரூ 1/ க்கு Revenue Stamp போதும். கடன் தொகை அதிகமாக இருந்தால் ரூ 5/ க்கான முத்திரைவில்லை ஒட்டலாம். இது விருப்பப்படி பதிவு (Optional Registration) செய்ய வேண்டிய ஆவணமாகும். 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய

வேண்டும். கடன் தொகைக்கு 1% வீதம் (உச்ச வரம்பின்றி) பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப் பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 03.09.2017)

Nature- Receipt (ரசீது)

கேள்வி: ஒரு அடமான ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவரும் எழுதிப்பெற்றவரும் இறந்துவிட்ட நிலையில் எழுதிக்கொடுத்தவரின் நேரடி வாரிசுஇல்லாததால்அவருடைய ஒன்றுவிட்ட வாரிசுதாரர் கடன் தொகையை பெற்றுக்கொண்டு ரசீது ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டபின்பு அவருடைய வாரி சுக்கு அடமானம் எழுதிப்பெற்றவர் ரசீது எழுதிக் கொடுக்கலாம். எழுதிப்பெற்றவரும் இறந்து விட்ட நிலையில் வாரிசுதாரர்களுக்கிடையில் ரசீது ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க லாம். இந்த வழக்கில் எழுதிக்கொடுத்தவர் மற்றும் எழுதிப்பெற்றவர் இறந்து விட்டமைக் கான இறப்புச் சான்று பெற்று அதனையும் ஆவணத்துடன் சேர்த்து பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.01.2016)

கேள்வி: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் இரு சப்டி சொத்துக்கள் உள்ளன. அந்த கடன் தொகை யில் ஒரு பகுதி தொகை மட்டும் வரவுக்கான ரசீது ஆவணத்தில் ஒரு சப்டி சொத்து மட்டும் காட்டப்பட்டுள்ளதால் இதனை பதிவு செய்யலாமா? அல்லது பதிவு மறுக்க வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் ஒரே உரிமை ஆவணத்தில் அல்லது அடமான ஆவ ணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அயிட்ட சொத்துக்கள் இருந்து, பகுதி கடன் தொகை யினைப்பெற்றுக் கொண்டு ஒரு சில சொத்துக்களை மட்டும் (முழு சொத்துக்கள் இல் லாமல்) விடுவிப்பதாக இருந்தால், இது அடமான பாத்திய விடுதலையாகவே கருதி இ. மு.ச கூறு 55Aயின் படி சொத்தின் மதிப்பின்மீது 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை அதிக பட்சம் ரூ 25,000/மும் 1%வீதம் பதிவுக் கட்டணம் அதிக பட்சம் ரூ 4,000/மும் வசூலிக்க வேண்டும். ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட உரிமை ஆவணங்களை வைப்பு செய்து பெறப்பட்ட கடன் தொகையில் ஒரு பகுதி தொகை செலுத்தப்பட்டதற்கு ஏதுவாக ஒரு உரிமை ஆவணத்தினை மட்டும் திருப்பி அளிப்பதாக இருந்தால் (விடு தலை செய்வதாக வாசகம் இல்லாமலிருந்தால்) இதனை ரசீது ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். பகுதி கடன் தொகைக்கான வரவு ரசீது ஆவணம் என முடிவு செய்யப்படும் போது பதிவுக்கட்டணம் ரூ 20/ போதுமானது. அடமான பாத்திய விடுதலை என முடிவு செய்யப்படுமானால், சொத்தின் மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 55Aயின் படி உரிய முத்திரைத் தீர்வை இல்லாமலிருந்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வைக்காக மு.ச பிரிவு 41ன் கீழான மனுவுடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படவில்லைஎனில் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து முடக்கம் செய்யப்பட வேண்டும். எந்த வகை ஆவணமாயிருந்தாலும் நிலுவை வைக்கப்பெற்ற ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 41ன் கீழான சான்று சேர்க்க சார்பதிவாளர் களுக்கு அதிகாரமில்லை. ஆனால் பதிவுக்குப்பின் அல்லது வாபஸ் செய்யப்பட்ட பின்போ, கட்சிக்காரர் தாமாக முன்வந்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை செலுத்த முன் வந்தால் (ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து ஒரு ஆண்டுக்குள்) மு.ச

பிரிவு 41ன்கீழான சான்று சேர்க்க சார்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வநாதன்.03.03.2016, 23.01.2018 & 11.08.2018).)

கேள்வி: அரசு ஊழியர் வீடு கட்டும் முன்பணம் பெற்று தொகை செலுத்தியதால் அரசு சார்பில் மாவட்ட ஆட்சியர் எழுதிக்கொடுக்கும் ரசீது ஆவணத்திற்கு ரூ 5/க்கான Revenue stamp ஒட்ட வேண்டுமா?

பதில்: அரசு சார்பில் அல்லது அரசுக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29ன் படி அரசே முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டிய வகையிலான ஆவணத் திற்கு மு.ச பிரிவு 3ன் படி முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டு. ரசீது ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 29ன்படி எழுதிக்கொடுப்பவரே முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தக்கடமைப்பட்டவர் என்பதால் இந்த ஆவணத்திற்கு Revenue stamp தேவையில்லை. பதிவுக்கட்டணம் செலுத் தப்பட வேண்டும். அதே போன்று அரசு சார்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் Reconveyance of mortgaged deed க்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விலக்கு உண்டு. (கோ. செல்வநாதன். 27.06.2016).

கேள்வி: ஒரு அடமானக்கடன் பத்திரம் ரூ1,50,000/க்கு எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள் ளது. தற்போது அசலுக்குண்டான வட்டி கொடுத்தது போக அசல் தொகையில் ரூ 50,000/ம் மட்டும் கொடுப்பதற்கான ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அடமானக்கடன் தொகையில் பகுதிதொகை வரவுக்கான ரசீதும் ரசீது ஆவ ணமே. இதற்கு பதிவுக்கட்டணம் ரூ 20/ போதும். அட்டவணையில் ரூ 50,000/க்கான ரசீது என்றே குறிப்பிட வேண்டும். இந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் அடமானக்கடன் முழுவதும் பைசல் ஆனதாக கருதிவிடக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 01.08.2016).

கேள்வி: தொழிலாளர் பாதிப்பு நஷ்ட ஈட்டிற்காக மாவட்ட ஆட்சியரின் ஆணைப்படி ஒரு தொகையினை பெற்றுக்கொண்டதாக தொழிலாளர் தரப்பில் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ரசீது ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யலாம். பெறப்படும் தொகையின் மீது 1% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப் பட வேண்டும். 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 03.05.2017).

கேள்வி: அடமான ஆவணம் இருவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டார். இப்பொழுது ரசீது ஆவணம் எவ்வாறு பதிவு செய்வது?

பதில்:அடமானம் எழுதிப்பெற்ற இருவரில் ஒருவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் உயிருடன் உள்ளவரும் இறந்துபோனவரின் வாரிசு (அ) வாரிசுகளும் அடமானம் வைத்தவரிட மிருந்து தொகையினைப்பெற்றுக்கொண்டு ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதற் காக இறந்தவருடைய இறப்புச்சான்று வாரிசு சான்று அவசியமில்லை. அடமானம் வைத்தவர் இறந்துபோனால் மட்டும் அவருடைய இறப்புச்சான்று வாரிசு சான்று அடிப் படையில் ரசீது ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 09.05.2018).

கேள்வி: A என்பவர் ஒரு சீட்டுநிறுவனத்தில் B என்பவரின் கடனுக்காக தமது சொத்தை ஜாமீனாக காட்டி ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். தற்பொழுது அந்த சீட்டு நிறுவனம் ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்யலாமா? அல்லது ஜாமீன் பாத்திய விடுதலையாக எழுதப்பட வேண்டுமா?

பதில்: சீட்டு நிறுவனத்தில் பரிசு பெற்ற சந்தாதாரர் செலுத்த வேண்டிய தொகைக்கு மற்றொருவர் ஜாமீன் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். தற்பொழுது சீட்டு நிறுவனம் எழுதிக்கொடுக்கும் ரசீது- ரசீது ஆவணமே. இதற்கு பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 1(i)படி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும் என ப.து.த எண் 13241/இ1/96 நாள் 4.6.96ல் உள்ளது. அதாவது பதிவுக்கட்டணம் ரூ 20/ வசூலித்தால் போதும். (கோ. செல்வநாதன் . 03.10.2018 & 08.05.2019).

கேள்வி: ஒரு பைனான்ஸ் நிறுவனத்தார் எழுதிக்கொடுக்கும் ரசீது ஆவணத்தில் சம்மந்தப்பட்ட பைனான்ஸ் நிறுவனத்தின் முத்திரை கட்டாயம் தேவையா?
பதில்: கட்டாயம் தேவை. ஏனெனில் நிறுவனத்திற்கு தெரியாமல் போலியாக ரசீதுஆவணம் பதிவு செய்யாமலிருப்பதற்காகத்தான். போலியாக நிறுவனத்தின் பெயரிட்ட முத்திரையும் நிறுவனத்தின்சார்பில் கையெழுத்திடுபவரின் முத்திரையும் போலியாகதயாரிக்கப்படுமானால் அதற்கு நாம் ஒன்றும் செய்ய முடியாது. (கோ. செல்வநாதன் . 01.11.2019).

கேள்வி: அடமானம் (அ) M.O.D பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அடமானம் (அ) M.O.D பதிவு செய்யப்படாத நிலையில் அதற்குரிய ரசீது ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். பெற்றுக்கொள்ளப்பட்டதாக தெரிவிக்கப்படும் (அ) வரவு வந்ததாக தெரிவிக்கப்படும் தொகைக்கு 1% வீதம் உச்சவரம்பின்றி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 10.08.2020).

கேள்வி: கூட்டுறவு வங்கி அடமானக்கடன் வரவுக்கு செயலாளர் ரசீது எழுதிக்கொடுத்து நேரில் வருவதினின்று விலக்கு கோரி கடிதமும் கொடுத்துள்ளார். ரசீது எழுதி வாங்கியவர் வயோதிகத்தின் காரணமாக நேரில் வர இயலவில்லை. தற்போது ரசீது ஆவணத்தை வேறு நபர் தாக்கல் செய்யலாமா?

பதில்:ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த செயலாளரே தாக்கல் செய்யலாம். எழுதிக்கொடுத்தவர் எழுதி வாங்கியவர் தவிர வேறு எவராலும் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்3. 03.10.2021).

கேள்வி: ஒருவரால் அடமான ஆவணம் எழுதி வாங்கப்பட்டுள்ளது. அவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவருடைய ஏழு ஒருவர் மட்டும் ரசீது எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்:கடன் கொடுத்தவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவரது இறப்புச்சான்றின் நகலை ஆவணத்துடன் இணைத்து இறந்தவரின் மகன்கள் அனைவருமோ (அ) ஒரு மகனோ கூட ரசீது ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். அடமானம் வைத்தவர் இறந்துவிட்டால்தான் அவரது வாரிசு சான்றின்படி அனைத்து வாரிசுதாரர்களுக்கும் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 20.01.2022).

Nature- Rectification (பிழைதிருத்தல்)

கேள்வி: ஒன்பது நபர்கள் எழுதிக்கொண்டு ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தில் 4 வது ஷெடியூலில் பிளாட் எண் மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. பிழை திருத்தல் ஆவணம் 4 வது நபருக்கு 7 நபர்கள் எழுதிக்கொடுக்கின்றனர். ஒருவர் இறந்து விட்டதால் அவருடைய வாரிசுகள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதை சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக ஆவணத்தில் ஒரு அயிட்டத்தில் மட்டும் பிழை என்றாலும் அனைத்து ஷெடியூல்களும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் இடம் பெற வேண்டும். அசல் பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட அனைவரும் இருந்தால்தான் பிழைதிருத்தல் பதிவு செய்ய வேண்டும். ஒருவர் இறந்து போனாலும் அல்லது ஒருவர் கையொப்பமிடாவிட்டாலும் பதிவு செய்ய இயலாது என Check slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். இவ்வாறான வழக்கில் பிழையான சொத்து எவருக்கு சொந்தமோ அவருக்கு பாக ஆவணம் மூலம் அடைந்தவர் 8% முத்திரைத்தீர்வையிட்டு விடுதலை எழுதிக் கொடுத்து விடலாம். சரியான சொத்தை தற்போது உள்ள பாகஸ்தர்கள் (வாரிசுதாரர்களுடன்) பாக ஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 22.07.2015).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்கள் என நான்கு நபர்களின் பெயர்கள் மட்டும் உள்ள நிலையில் ஐந்து நபர்கள் கையொப்பம் செய்துள்ளனர். இதனை சரி செய்ய ஐந்தாம் நபரின் விபரத்தையும் சேர்த்து பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் ஐந்து நபர்களும் கையொப்பம் செய்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதன் தன்மையினை எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் குறிக்கப்பெறாத ஒரு நபரின் பெயர் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் சேர்க்கப்படுவதால் புதிய கிரைய ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 24.09.2015).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள லேஅவுட் பிளானில் வடக்கு திசை தவறாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இப்பொழுது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எவ்வாறு எழுதுவது? வழிகாட்டி மதிப்பில் மாறுதல் இல்லை.

பதில்: பிழையான லேஅவுட் பிளான் என்றும், சரியான லேஅவுட் பிளான் என்றும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் இணைத்து முழு விபரத்தை ஆவண வாசகத்தில் தெரிவித்து எழுதலாம். ஆனால் சரியான லேஅவுட் பிளான் படி சொத்து விபர நான்கெல்லையில் எவ்வித மாற்றமும் இல்லையென்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். நான்கெல்லைகளில் எதிர் எதிர் திசைகளில் மாற்றம் இருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாம். சொத்தின் அமைவிடம் முற்றிலும் மாறுபடுமானால் புதிய ஆவணமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 02.10. 2015).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்தில் இரண்டு சப்டி சொத்துக்கள் உள்ளன. அதில் ஒரு சப்டி சொத்தில் மட்டும் பிழை உள்ளதால் ஒரு சப்டி சொத்தை மட்டும் குறிப்பிட்டு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் இரு சப்டி சொத்துக்களைப்பொறுத்தும் கணக்கிட வேண்டுமா?

பதில்: கிரைய ஆவணம் தாக்கலான தேதியில் உள்ளபடி பிழையான சொத்தின் மதிப்பை விட சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகமாக இருந்தால், பிழைதிருத்தல் ஆவணம்

பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் மொத்த சொத்துக்களின் (அதாவது இரு சப்டி சொத்துக்களின்) மதிப்புக்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் அசல் கிரைய ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை போக வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படவேண்டும். கிரைய ஆவணம் தாக்கலான தேதியில் உள்ளபடி பிழையான சொத்தின் மதிப்புக்கும் சரியான சொத்தின் மதிப்புக்கும் வித்தியாசம் இல்லையென்றாலும் அல்லது பிழையான சொத்தின் மதிப்பைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு குறைவாக இருந்தாலும் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். சரியான சொத்து எழுதிக்கொடுத்த வருக்கு உரிமையானது என்பதற்கு முன்பதிவு ஆவண ஆதாரம் மற்றும் வருவாய்த் துறை/ நகராட்சி ஆதாரம் இருந்தால்தான் பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாம். இல்லையெனில் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும். கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒரு நபர் இல்லையென்றாலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வ நாதன். 07.10. 2015).

ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவண சொத்து விபர நான்கெல்லையில் வடக்கு என்பது தெற்கு எனவும், தெற்கு என்பது வடக்கு எனவும் பிழைதிருத்தல் மூலம் சரி செய்யப்படுவதை இ.மு.ச கூறு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் என முடிவு செய்ய வேண் டும். மதிப்பு வித்தியாசம் இல்லையெனில் (அதாவது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான மதிப்பு) முத்திரைத்தீர்வை தேவையில்லாத பிழை திருத்தல் என முடிவு செய்யலாம். கி.மே அடி என்பது தெ.வ அடியாகவும், தெ.வ அடி என்பது கி.மே அடியாகவும் மாறுகின்றது. வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. இது முத்திரைத்தீர்வை தேவையில்லாத பிழைதிருத்தல் என முடிவு. (கோ.செல்வநாதன் . 28.01.2016).

கேள்வி: தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எழுதிக்கொடுக்கப்படு கிறது. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா? அல்லது புதிய தானசெட்டில்மெண்டாக கருதி முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து விபரத்தில் சர்வே எண்கள், நான்கெல்லைகளில் மாற்றம் இல்லை. நீள, அகல அளவுகளில் மட்டும் மாற்றம் உள்ளது. பரப்பும் மதிப்பும் குறைகிறது. எனவே கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை தேவையில் லாத பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 02.02.2016).

கேள்வி: A என்பவர் B க்கு எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட சர்வே எண்கள் உள்ளன. அதிகாரம் பெற்ற முகவரும் 5 நபர்களுக்கு ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் கிரையம் கொடுத்த பின்னர் அதிகார ஆவணத்திலும் கிரைய ஆவ ணத்திலும் ஒரு சர்வே எண் மட்டும் தவறாக உள்ளது. கிரைய ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற வர்களில் மூன்று நபர்கள் வெளிநாட்டில் உள்ளனர். அதிகார ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத் தல் எழுதலாமா? கிரைய ஆவணத்தில் உள்ள பிழையினை எவ்வாறு சரிசெய்வது?

பதில்: அதிகார ஆவணத்திற்கும் பிழைதிருத்தல் எழுதி பதிவு செய்யலாம். சொத்து விப ரத்தில் ஏற்பட்ட பிழையினை திருத்தம் செய்யப்படும்போது புதிய அதிகார ஆவணமாகக் கருதி ரூ100/ முத்திரைத்தீர்வையும் உரிய பதிவுக்கட்டணமும் வசூலித்து பதிவு செய்யப் படவேண்டும். கிரையம் எழுதிப்பெற்றவர்களில் வெளிநாட்டில் உள்ளவர்கள் பிழைதிருத் தல் எழுதி பதிவு செய்வதற்காக தனித்தனி அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து அவை இந்தியாவில் முதன்முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து 3 மாதங்களுக்குள் தீர்வு (Adjudi cation) செய்தபின் முகவரும் எழுதிப்பெற்றவர்களும் சேர்ந்து கிரைய ஆவணத்திற்கு

பிழை திருத்தல் ஆவணம் (Life Cerificates உடன்) எழுதி பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 18.03.2016).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தில் கிரையம் பெறுபவரும் கையெழுத்திட வேண்டும் என்ற நடைமுறைக்கு முன்னர் பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் (உதாரணமாக) கந்தன் மகன் குப்பன் என்பதற்குப்பதிலாக குப்பன் மகன் கந்தன் என எழுதப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. முத்திரைத்தாள் எழுதிக்கொடுத்தவர் பெயரில் உள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யவே முடியாது. ஏனெனில் அசல் ஆவணப்படி கிரையம் பெற்றவராக குப்பன் மகன் கந்தன் என கையெழுத்து செய்யவும் வழியில்லை. கிரைய ஆவணத்தை ரத்து செய்யவும் வழியில்லை. குப்பன் மகன் கந்தன் என வேறொருவர் இருக்கவும் வாய்ப்புள்ளதால் எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் உள்ள நிலையிலும் பட்டாவும் அவர் பெயரிலேயே உள்ளதாலும் அவருடன் கிரையம் பெற்ற வரும் நீதிமன்றத்தை நாடி பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய ஆணை பெற்று பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 19.03.2016).

கேள்வி: குத்தகை ஆவணத்தில் சொத்துள்ள கிராமத்தின் பெயர் தவறாக உள்ளது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதியலாமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் கிராமத்தின் பெயர் திருத்தம் செய்யப்படுவதால் புதிய குத்தகை என முடிவுசெய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 25.05.2016).

கேள்வி: பாக ஆவணத்தில் ஒரு பாகத்தில் உள்ள சர்வே எண்கள் திருத்தம் செய்யப் படுகிறது. அந்த ஆவணத்தில் உள்ள மற்ற பாக சொத்துக்களில் மாற்றம் ஏதும் இல்லை. இதற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: பாக ஆவணத்தில் ஒரு ஷெடியூலில் ஒரு அயிட்டம் மட்டும் பிழையாக இருந் தாலும் சொத்து விபரத்தில் பிழையான சொத்து விபரம் என அசல் ஆவணத்தில் உள்ள படி அனைத்து ஷெடியூல்களையும் குறிப்பிட்டு சரியான சொத்து விபரம் என அனைத்து ஷெடியூல்களையும் குறிப்பிட்டு அசல் ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட அனைவரும் கையொப்பமிட்டால் தான் பதிவுக்கு ஏற்கலாம். பிழைதிருத்தல்ஆவணம் தாக்கல் செய் யப்படும்போது தன்மை முதலியவற்றை தீர ஆய்வு செய்து முடிவு செய்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன் . 18.06.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான குத்தகை ஆவணத்தில் குத்தகைக்கு பெறும் பள்ளியின் பெயர் Unity Matriculation School என்பதை Unity Primary And Nursery School என திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. இதற்கு வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொள்ளும் பள்ளியின் பெயர் முழுமையாக மாறுகிறது. ஒரே டிரஸ்ட்டின்கீழ் (அ) ஒரே பங்குதாரர்களைக்கொண்ட அமைப்பின்கீழ் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட கல்வி நிறுவனங்கள் இருக்கலாம். அதனால் ஒரே நிறுவனம் என்று முடிவு செய்ய இயலாது. மேலும் பிழை திருத்தல் ஆவணம் குத்தகை காலம் 30 ஆண்டுகள் என உள்ளதால் இவ்வாவணம் 30 ஆண்டுகளுக்கான புதிய குத்தகை ஆவணம் என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் முன்பணம் இருப்பின் அதனையும் சேர்த்து கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் . 25.07.2016)

கேள்வி: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணப்படி முகவர் கிரைய ஆவணங்கள் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதிகார ஆவணத்தில் சொத்தின் சர்வே எண் பிழையாக உள்ளதால் கிரைய ஆவணங்களிலும் பிழை ஏற்பட்டுள்ளது. முதல்வர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். எனவே அவரது வாரிசுகளையும் சேர்த்து புதியதாக அதிகார ஆவணம் எழுதிவாங்கி அதனடிப்படையில் பிழைதிருத்தல் எழுதலாமா?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் ஒன்றாக சேர்ந்து அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அவர்களில் ஒருவர் இறந்து போனாலும் (அ) ஒருவர் ரத்து செய்தாலும்அந்த அதிகார ஆவணம் ஒட்டுமொத்தமாக செல்லாது. இறந்து போனவரின் வாரிசுகளையும் சேர்த்து அதிகார ஆவணம் எழுதி வாங்கி முகவர் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. (அதாவது சாதாரண பிழைதிருத்தலாகவோ அல்லது மு.ச. பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தலாகவோ பதிவு செய்ய இயலாது). எனவே இறந்துபோனவரின் வாரிசுகள் மற்றும் உயிருடன் உள்ள முதல்வர்கள் சேர்ந்து அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து முகவர் பிழைதிருத்தல் வடிவில் கிரையம் என தற்போதைய மதிப்புக்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி பதிவு செய்யலாம். அல்லது பொது அதிகாரம் இல்லாமல் அதிகாரம் கொடுக்கக்கூடியவர்களே நேரிடையாக பிழை திருத்தல் வடிவில் கிரையம் என எழுதிக்கொடுக்கலாம். சரியான சொத்துக்குரிய ஆதாரம் மற்றும் வில்லங்கசான்று தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 27.07.2016)

கேள்வி: கிரையம் கொடுத்தவர் இறந்து விட்ட நிலையில் அவரது வாரிசுகள் பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: எழுதிக் கொடுத்தவர் இறந்து விட்ட பின் அவரது வாரிசுகள் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணம் Instrument என்றே கருதப்பட வேண்டும்.. சாதாரண பிழைதிருத்தல் என்றோ மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் என்றோ கருத முடியாது. சரியான சொத்தின் தற்போதைய மதிப்பின் மீதே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 29.07.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுத்த நாள்27.03.2011 எனக் குறிப்பிடுவதற்குப் பதிலாக 27.03.2010 என தவறுதலாக குறிக்கப்பட்டு விட்டது. தமிழ் மாதம் தேதி சரியாக உள்ளது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முத்திரைத்தாள் வாங்கிய தேதிக்கு முந்தையதாக எழுதிக்கொடுத்த நாள் குறிப்பிடப்பட்டிருப்பின் அது சாத்தியமில்லாததும் பிழையானதுமாகும். எனவே சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே எழுதலாம். முத்திரைத்தாள் வாங்கி எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் எழுதலாம் என்பதால் முத்திரைத்தாள் வாங்கிய தேதிக்கு பின்பே எழுதிக்கொடுத்த நாள் உள்ள போதிலும் அது பிழையானது என்பதை உறுதிப்படுத்த வேறு ஆதாரங்கள் இருந்தால் சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 01.08.2016).

கேள்வி: ஒரு உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்து விட்டார். உயிலில் கண்ட சொத்தின் நான்கு எல்லைகளில் பிழையாக உள்ளது. உயிலுக்கு பிழைதிருத்தம் எழுதிக்கொடுக்க அவரது வாரிசுதாரர் மறுக்கிறார். இந்த நிலையில் எப்படி பிழைதிருத்தல் ஆவணம் செய்வது?

பதில்: ஒரு உயிலை எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் அந்த உயிலை வேறு எவராலும் திருத்தம் செய்யவோ (அ) மாற்றி அமைக்கவோ (அ) ரத்து செய்யவோ முடியாது. இருவர் சேர்ந்து எழுதி வைத்த உயிலை ஒருவர் இறந்தபின் உயிருடன் இருக்கும் மற்றொருவர்கூட ரத்து செய்யவோ (அ) மாற்றி அமைக்கவோ (அ) திருத்தம் செய்யவோ முடியாது. இருவர் சேர்ந்து ஒரு உயில் ஆவணம் எழுதி வைத்து ஒருவர் இறந்து விட்டாலும்கூட மற்றொருவர் உயிருடன் இருக்கும் வரை பலனடைபவர் உயில் ஆவணத்தில் கண்ட எந்த சொத்தைப்பொறுத்தும் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ள இயலாது. கேள்வியில் உள்ளபடி உயில் ஆவணத்தில் உள்ள பிழையினைப்பொறுத்து அந்த சொத்து குறித்து மூல ஆவண விபரம் உயிலில் குறிக்கப்பட்டிருந்து அந்த மூல ஆவணப்படி சொத்து விபரம் சரியாக இருக்குமானால் பலனடைபவர் ஒரு உறுதிமொழி ஆவணம் (Affidavit) 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்து (முடியுமானால்) பட்டா மாற்றிக் கொள்ளலாம். ஆனால் சொத்து ஒரு சர்வே எண்ணில் முழு சொத்தாக இல்லாத பட்சத்தில் ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள இயலாது. ஆனால் உட்பிரிவு செய்து வந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன்.17.08.2016).

கேள்வி: D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் பட்டியலில் சில ஆவணங்கள் விடுபட்டு விட்டன என பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதினால் வசூலிக்க வேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: D.O.T ஆவணத்தில் List of documents deposited என்பதில் சொத்து சம்மந்தப் பட்ட ஆவணங்கள் விடுபட்டதை சேர்ப்பதாக பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டால் புதிய ஆவணமாகக் கருதி முழு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். E.C, Patta, Chita, Tax Receipt போன்றவை விடுபட்டதை சேர்க்கும் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 23.08.2016).

கேள்வி: அ என்கிற கணவன் ஆ என்கிற மனைவி ஆகிய இருவரும் இ என்பவரிடம் கிரையம் பெற்ற ஆவணத்தில் இ என்பவரின் தந்தை பெயர் தவறாக உள்ளது. இ என்கிற கணவன் இறந்து விட்டார். கிரையம் கொடுத்த இ என்பவர் ஆ என்பவருக்கு தன்னுடைய தந்தையின் சரியான பெயரை பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் எழுதிக்கொடுக்கிறார். இந்த ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் அடையாள அட்டையில் தந்தையின் பெயர் (சரியானது) உள்ளதா என்பதையும் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கையெழுத்தில் உள்ள முகப்பெழுத்தையும், எழுதிக்கொடுப்பவரின் புகைப்படம் பதிவான ஆவணம் மற்றும் அடையாள அட்டையுடன் நேரிலும் சரிபார்த்து முன்பதிவான ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுத்தவரின் தந்தை பெயர் பிழையானதுதான் என்பது உறுதியானால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதிப்பெற்றவர்களில் உயிருடன் உள்ளவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கலாம். பிழைதிருத்தல் முழுவிபரங்களும் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும். எழுதிப்பெற்றவரின் வாரிசுகளுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் (அ) எழுதிக் கொடுத்தவரின் வாரிசுகள் எழுதிக்கொடுக்கும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் புதிய ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே செலுத்தப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக் கட்டணம் கழிப்பதற்கு வழிவகை இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 24.08.2016).

கேள்வி: ஒருவருக்கு மூன்று நபர்கள் சேர்ந்து கிரையம் செய்த சொத்தில் பிழை உள்ள தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க ஒருவர் மட்டுமே வருகிறார் மூவரும் வந்தால் தான் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியும் என சார்பதிவாளர் தெரி விக்கிறார். இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்த அனைவருக்கும் பொதுவாகவும் கூட்டாக வும் பாத்தியப்பட்ட சொத்தாக இருந்தால் (சரியான சர்வே எண் உள்ளது) அனைவரும் சேர்ந்துதான் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கமுடியும். சிலர் 7% முத்திரைத் தீர்வையிட்டு எழுதலாம் என நினைப்பார்கள் சரியான சர்வே எண் உள்ள சொத்து ஒன் றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு பாத்தியமாயிருந்து ஒருவர் மட்டும் எழுதிக் கொடுத்தால் Check slip தான் போட்டு கொடுக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவண சொத்து விபரத்தில் கி.மே அடி அளவுகள் மட்டும் தவறாக உள்ளது. வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய வாரிசுகள் பிழைதிருத்தல் ஆவ ணம; எழுதிக்கொடுத்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒருவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு அவரே தான் பிழைதிருத்தல் எழுதிக் கொடுக்கலாம். வாரிசுதாரர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு 2(14)ன்படி புதிய ஆவணமாக கருதவேண்டும். பிழைதிருத்தல் ஆவணத் தில் கைமாறு தொகை இல்லாத நிலையில் இ.மு.ச கூறு23 ன்படி 5% முத்திரைத்தீர்வை (மிகுவரியின்றி) விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 30.08.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்பட்ட ஆவண எண்ணில் மட்டும் பிழை. சொத்து விபரம் மற்றும் வேறு எதிலும் மாற்றம் இல்லை. இந்த பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட D.O.T ஆவணத்தில் வைப்பு செய்யப்பட்டதாக குறிப்பிடப்பட்ட ஆவண எண்ணில் மட்டும் உள்ள திருத்தம் செய்வதாலும் சொத்து விபரம் உள்பட வேறு எதிலும் மாற்றம் இல்லையாதலாலும் எழுதிக்கொடுப்பவர்களில் (சேர்த்தல் நீக்கல்) மாற்றம் இல்லாததாலும் புதிய ஆவணமாக கருத இயலாது. சாதா ரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 01.09.2016).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் சர்வே எண் 32/2A என பதிவாகியுள்ளது. சிட்டாபடி 32/2A1, 32/2A2 என உள்ளது. கிரைய ஆவணத்தில் 32/2A என்பதை 32/2A1 என பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் 32/2A என்று மட்டுமே உள்ளது.

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் சர்வே 32/2A ல் குறிப்பிட் டுள்ள விஸ்தீரணம் 32/2A1க்குரிய விஸ்தீரணத்தைவிட அதிகமாக இல்லாமலிருந் தாலும், 32/2A1 கிரையம் கொடுத்தவருக்கு பாத்தியமானது என்றாலும் (32/2A க்கு உள்ள மதிப்பின் அடிப்படையில்) சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன். 09.09.2016).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு ஒரு அதிகாரஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த பின் அதனை ரத்து செய்யாத நிலையில் அதே சொத்தை A என்பவர் B க்கு ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து விட்டார். B க்கு வயதான நிலையில் இருந்ததால் A யிடமிருந்து கிரையம்

பெற்றதை மறந்து A யிடமிருந்து பெற்ற அதிகார ஆவணத்தின்படி அதே சொத்தை C க்கு ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துவிட்டார். C என்பவர் தற்போது Dக்கு கிரையம் செய்துள்ளார். எவருமே வில்லங்கசான்றை பார்க்கவில்லை. இப்பொழுது B என்பவர் C க்கு "தனக்கு சுயார்ஜிதமாக கிரைய ஆவணப்படி என்று எழுதி தருவதற்குப்பதிலாக அதிகார முகவர் என்ற முறையில் எழுதிக் கொடுத்து விட்டதாக ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணமும் அதன்பின் C to D க்கு ஒரு துணை ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: A என்பவர் Bக்கு ஒரு அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த பின் அதே சொத்தை A என்பவர் B க்கு கிரையம் கொடுத்துள்ளதால் அந்த அதிகார ஆவணம் செல்லத் தகாதது எனக் கருத வேண்டும். இவ்வாறு செல்லத்தகாத அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் B என்பவர் C க்கு கிரையம் கொடுத்து அதன்பின் C என்பவர் D க்கு கிரையம் கொடுத்துள்ள நிலையில் B என்பவர் பிழைதிருத்தல் ஆவணமோ (அ) உரிமை மாற்று ஆவணமோ எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. ஏனெனில் சொத்தில் மாற்றம் ஏதுமில்லை. சொத்தின் சுவாதீனம் B யிடமோ (அ) C யிடமோ இல்லை. எனவே B என்பவர் Dக்கு7% முத்திரைத் தீர்வைக்குட்பட்ட விடுதலைஆவணமாக (அனைத்து விபரங்களையும் தெரிவித்து) எழுதிக் கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 10.09.2016).

கேள்வி: 10.7.2016 ல் கிரைய ஆவணம் எழுதும்போது கி.மே மீட்டர்12.0 இதற்கு 40 அடி. இதற்கு 40 லிங்ஸ் என்று எழுதப்பட்டுள்ளது. கி.மே மீட்டர்12.0 இதற்கு 40 அடி . இதற்கு 60 லிங்ஸ் என்று 06.09.2016 ல் பிழைதிருத்தல் எழுதினால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்தின் நீள அகலம் ஆகியவை மீட்டர், அடி ஆகியவற்றில் சரியாக அளிக்கப்பட்டும் லிங்ஸ் அளவில் மட்டும் தவறாக குறிக்கப்பட்டதைத்தவிர்த்து வேறு எந்த பிழையும் இல்லாமலிருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன். 10.09.2016).

கேள்வி: 2007ல் TANEXT Chemicals என்ற கம்பெனிக்காக வேண்டி மேற்படி கம்பெனியின் இயக்குனர் என்ற முறையில் ஒரு கிரைய ஆவணம் எழுதிப்பெற்றுள்ளார். தற்போது மேற்படி கம்பெனியின் நிர்வாக பங்குதாரர் என்ற முறையில் என பிழை திருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்துள்ளார். இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: முந்தைய கிரைய ஆவணத்தில் இந்த கம்பெனிக்காக அதன் இயக்குனர் இந்த ஊர் இன்னார் மகன் இன்னாருக்கு என்கிற வகையில் கிரைய ஆவணம் எழுதப்பெற்றிருந்தாலும் (அல்லது) இந்த ஊர் இன்னார் மகன் இன்னார் இந்த கம்பெனி இயக்குனர் என்று எழுதியிருந்தாலும் இயக்குனர் என்பதற்குப்பதிலாக பங்குதாரர் என திருத்தம் செய்வதால் ஆவணத்தின் தன்மை மாறாது. எழுதிக்கொடுத்தவர் , எழுதி வாங்கியவர் , சொத்து விபரம் ஆகியவற்றில் மாற்றம் இல்லாமலிருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே கருதலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 14.09.2016).

கேள்வி: உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை ஆவணம். 2013ல் ரூ 20,00,000/க; கும் 2015ல் ரூ 8,00,000/க்கும்Trichy steel company என பதிவு. தற்பொழுது Thiruchy steel company என பிழைதிருத்தல் செய்ய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: Trichy steel company க்காக அதன் சார்பில் தனி நபர் D.O.T ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்திருந்து தற்போது Thiruchy steel company க்காக அதன் சார்பில் என திருத்தம்

செய்யப்பட்டால் புதிய உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை ஆவணமாகக் கருதி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தனி நபர் தனக்குரிய உரிமை ஆவணத்தை வைப்பு செய்து Trichy steel company க்காக கடன் பெற்றிருந்து தற் பொழுது கம்பெனியின் பெயர் மட்டும் திருத்தம் செய்யயப்படுமானால் சாதாரண பிழை திருத்தல்ஆவணமாகவே கருதலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 28.09.2016).

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் புல எண் மட்டும் பிழை. இதை சரி செய்ய பிழை திருத்தல் ஆவணத்திற்கு கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தையும் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தையும் மு.ச பிரிவு47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பலாம் என்பதால் பிழைதிருத்தல் ஆவணமும் பதிவுசெய்யலாம். கேள்வியில்உள்ளபடி சர்வேஎண்மாற்றம் தவிர வேறு எந்த பிழையும் இல்லை. செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த நாளில் பிழையான சர்வே எண்ணுக்கு உள்ள மதிப்பைவிட சரியான சர்வே எண் ணுக்குரிய மதிப்பு கூடுதலாக இல்லாமலிருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவண மாகவே பதிவு செய்யலாம். பதிவுக்கட்டணம் ரூ10/ போதும். சரியான சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பு அதிகமாக இருந்தால் மு.ச பிரிவு 47Bன் கீழான பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இதற்கு சரியான சொத்துக்கு பிழை திருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான மதிப்புக்கு தேவையான முத்திரைத் தீர்வையில் அசல் செட்டில்மெண்டுஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வையினை கழித்து வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையினை வசூலிக்க வேண்டும். இதேபோன்று வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். வித்தியாச மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக் கட்டணம் கணக்கிடுவது தவறு. (கோ.செல்வநாதன். 04.11.2016).

கேள்வி: உரிமை ஆவண வைப்பு உடன்படிக்கையில் கடன் பெறுவதற்கான காரணம் Housing என்பதற்குப்பதிலாக Agricultural purpose என எழுதப்பட்டு விட்டது. இதற்கு பிழை திருத்தல் எழுதலாமா?

பதில்: உரிமை ஆவண வைப்பு உடன்படிக்கையில் கடன் பெறுவதற்கான காரணம் Housing என்பதற்குப்பதிலாக Agricultural purpose என எழுதப்பட்டு விட்டது. இதற்கு பிழை திருத்தல் எழுதலாம். சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமே. பதிவுக்கட்டணம் ரூ10/ மட்டுமே. கடன் தொகைக்கான காரணம் திருத்தம் செய்யப்படுவதால் ஆவணத் தின் தன்மை மாறாது. (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு கிரைய ஆவணம் ஒரு சர்வே எண்ணில் உள்ளதாக தயாரித்து வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பு இருந்ததால் மு. ச பிரிவு47(A)(1)ன் கீழ் அனுப் பப்பட்டு நடவடிக்கை முடிவுற்று திரும்ப பெறப்பட்டபின் தற்பொழுது அந்த சொத்து இரண்டு சர்வே எண்களில் கட்டுப்பட்ட நிலமாக உள்ளது. நான்கெல்லைகளில் மாற்றம் இல்லை. இரண்டு எண்களுக்கும் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பே உள்ளதால் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை பதிவு செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்ப இயலுமா? சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி சரியான சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் கிரைய ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வை போக வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தி (மு.ச பிரிவு 47B படி) ஆவணத்தை பதிவு செய்து வழங்கலாம். சரியான சொத்துக்கு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பிட்டு எழுதப்படுமானால் மு. ச பிரிவு 47(A)

(1)ன் கீழ் அனுப்பலாம். அவ்வாறு அனுப்பும்போது வழிகாட்டிப்படியான மதிப்பை மட்டும் கணக்கில் கொள்ளவேண்டுமே தவிர தனித்துணை ஆட்சியர் நிர்ணயம் செய்த மதிப்பை கணக்கில் கொள்ளக்கூடாது. பிரிவு47(A)(1) கேட்புப் படிவத்தில் தனித்துணை ஆட்சியர் ஏற்கனவே மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தது பற்றி பரிந்துரையில் ஏதும் தெரிவிக்கக் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 05.11.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கையில் வைப்பு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களில் மாற்றம் செய்யப்படுகிறது. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை ஆவணத்தில் டிபாசிட் செய்த ஆவண எண் விபரம் தவறாக குறிக்கப்பட்டள்ளது என பிழைதிருத்தம் செய்தால், அசல் D.O.T ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் சரியாக இருக்குமானால் சாதா ரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கையில் தெரிவித்த சொத்தை விடுவித்து புதிய சொத்தை சேர்க்கிறார்கள் இதனை மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை மற்றும் புதிய D.O.T என தன்மை நிர்ணயம் செய்யலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணம; வைப்பு உடன்படிக்கையில் தெரிவிக்கப்பட்ட சொத்தும் அதுகுறித்த ஆவண எண்ணையும் நீக்கம் செய்து வேறு சொத்து மற்றும் அது தொடர்பான ஆவண எண்ணையும் சேர்த்து எழுதிக்கொடுத்தால் புதிய D.O.T ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2016).

கேள்வி: A என்பவர் B என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்த ஆவணத்தில் சர்வே எண் பிழையாக உள்ளது.B என்பவர் கிரையம் பெற்றபடியே C என்பவருக்கு கிரையம் கொடுத்து அவர் பட்டா மாற்றம் செய்ய சென்றபோதுதான் சர்வே எண் தவறு என்பது கண்டு பிடிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் யாருக்கு யார் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும்?

பதில்: முதலில் A என்பவர் B என்பவருக்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். சரியான சொத்து Aக்கு சொந்தமானது என்பதற்கு ஆதாரம் தாக்கல் செய்யப் பட வேண்டும். A என்பவர் கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவுக்கு தாக்கலான நாளில் பிழையான சொத்தின் மதிப்பைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகமாக இல்லாமலிருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே பதிவு செய்யலாம். சரியான சொத்தின் மதிப்பு அன்றைய தேதியில் அதிகமாக இருந்தால் மு.ச பிரிவு 47B படி பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி சரி யான சொத்தின் மதிப்புக்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கழித்து வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். இத்தகைய வழக்கில் மு.ச பிரிவு 16 ன் கீழான (மனு பெற்று) சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். இதன் பின்னர் B என்பவர் Cக்கு எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்திற்கும் பிழைதிருத்தல் எழுதப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.02.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பொது உபயோகத்திற்காக ஒரு ஊராட்சிக்கு எழுதிக்கொடுத்த தான ஆவணத்தில் ஊராட்சியின் பெயர் மாற்றி எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: எழுதிப்பெறுபவரின் பெயர் மாறினால் புதிய ஆவணமாக கருதப்பட வேண்டும். (இது போன்ற தன்மை உடைய ஆவணங்களுக்கு ப.து.த விடமிருந்து ஆணைகள் ஏதும் வரப்பெறவில்லை). தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்ட கிராமத்தின் பெயரில் ஊராட்சி இல்லாமலிருந்தால் (புறங்கரை ஊராட்சி என்பது புறங்கரை கிராமம், கீழ்க்காரணை கிராமம் ஆகியவற்றைக்கொண்டதாயிருந்து புறங்கரை ஊராட்சிக்கு என எழுதுவதற்குப் பதில் கீழ்க்காரணை ஊராட்சிக்கு என எழுதப்பட்டிருந்தால்) ஊராட்சி மன்ற தலைவர் தீர்மானம் நிறைவேற்றி சரிசெய்து கொள்ளலாம். தவறுதலாக எழுதப்பட்ட ஊராட்சியின் பெயரிலேயே ஒரு ஊராட்சி இருக்குமானால் (உதாரணமாக புறங்கரை கிராம சொத்து ஒலக்கூரைச்சேர்ந்த நபருக்கு சொந்தமாயிருந்து ஒலக்கூர் ஊராட்சிக்கு என எழுதப் பட்டிருந்தால், ஒலக்கூரில் ஊராட்சி இருப்பதால்) தற்பொழுது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுத இயலாது. எனவே ஏற்கனவே எழுதிப்பெற்ற ஊராட்சி உரிய துறைத்தலைமையின் முன் அனுமதிபெற்று ஏற்கனவே ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தவருக்கு கைமாறு தொகை இன்றி உரிமை மாற்றல் ஆவணம் (5% முத்திரைத்தீர்வை) எழுதிக்கொடுத்து பதிவான பின்னர் மீண்டும் சரியான ஊராட்சிக்கு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 27.03.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்தில் சர்வே எண் 37/2 நிலத்திற்கும் கிழக்கு என்று எழுதுவதற்குப்பதிலாக பஞ் சாயத்து பொது ரோட்டுக்கும் கிழக்கு என்று எழுதப்பட்டுள்ளது. வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. பாக பாத்திய விடுதலை ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எழுத முடியாது என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: சாதாரண பிழைதிருத்தல் என முடிவு செய்யக்கூடிய வகையில் உள்ளதை எந்த ஆவணத்திற்கும் எழுதலாம். முன்பதிவு ஆவண எண், கதவு எண், மின் இணைப்புஎண் போன்றவற்றில் உள்ள பிழைகள் சம்மந்தமாகவும், சொத்து விபரத்தில் புல எண்ணில் மாற்றம் இல்லாததும் அமைவிடத்தில் மாற்றம் இல்லாதவை தொடர்பான பிழை திருத் தல் எந்த ஆவணத்திற்கும் எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.04.2017).

கேள்வி: ஒரு தாயார் தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்த ஆவண வாச கத்தில் மனை எண் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள போதிலும் சொத்து விபரத்தில் மனை எண் குறிப்பிடப்படவில்லை. எனவே இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா? சாதா ரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: தாயார் தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்த ஆவண வாசகத்தில் மனை எண் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ள போதிலும் சொத்துவிபரத்தில் மனை எண் குறிப்பிடப் படாதது பிழை எனக்கருத இயலாது. இது மு.ச பிரிவு 4 ன்படி துணை ஆவணம் என எழுதலாம். அதாவது சொல்ல விடுபட்டதை சேர்த்துக்கொள்ளுமாறு தெரிவிப்பது துணை ஆவணமாகும். கிரையம், அடமானம், செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கு மட்டும் துணை ஆவணம் என எழுதலாம். மு.ச பிரிவு16ன்கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை ரூ 10/ பதிவுக் கட்டணம் ரூ 10/. (கோ.செல்வநாதன். 05.05.2017).

கேள்வி: 1970ல் வாங்கியசொத்து. முத்திரைத்தாள் வாங்கியவர் ரெங்கையன். ஆவணத் தில் ரெங்கசாமி என்று பெயர் உள்ளது. ரெங்கசாமி என்றே கையொப்பம் செய்துள்ளார். கணிணி சிட்டாவில் ரெங்கையன் என உள்ளது. உண்மையான பெயர் ரெங்கையன் தான். ஆதார் அட்டையிலும் ரெங்கையன் என்றே உள்ளது. ஆவணம் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: ரெங்கசாமி என்று பெயரிட்டு கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் சரி செய்யலாம். ஆனாலும் ரெங்கசாமி என்றே கையொப்பமிட்டுள்ளதால் புதிய கிரையம் என்றே முடிவு செய்து தற்போதைய மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். அந்த கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இல்லையென்றால் நீதிமன்றம் மூலம் ஆணை பெறவாய்ப்பிருந்தால் பெற்று அதனடிப்படையில் தற்போது ரெங்கையன் என்று ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.05.2017).

கேள்வி: 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட மரம் அறுக்கும் ஆலை உரிம எண் தவறாக குறிக்கப்பட்டு விட்டது. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் மரம் அறுக்கும் ஆலை உரிம எண் தவறாக குறிக்கப்பட்டிருந்தால் சாதாரண பிழதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்ய லாம். உரிமஎண் குறிக்க விடுபட்டிருந்தால் அது அசையும் சொத்தைப்பொறுத்து கிரைய ஆவணமாக இருந்தால் துணைஆவணம் என உரிம எண்ணை சேர்க்கலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 26.05.2017).

கேள்வி: ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவண சொத்து விபரத்தின் நான்கெல்லைகளில் கிழக்கு பக்கம் மட்டும் தவறாக உள்ளதை பிழைதிருத்தம் செய்ய தேவையான முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரையம், தானம், பினாமி விடுதலை மற்றும் ஏற்பாடு ஆகிய வகைப்பாடு ஆவ ணங்களின் சொத்து விபரத்தில் ஏற்பட்ட பிழைகளை சரி செய்யும் நோக்கில் எழுதப் படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களுக்கும் முத்திரைத்தீர்வை விதிப்பதற்கான முறை யினை மு.ச பிரிவு 47B வரையறை செய்கிறது எனவும் முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தி யாசம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் அமைவிடத்தில் மாற்றம் ஏற்படாத மற்றும் சொத் தின் உரிமையினை பாதிக்காத பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களாகும் என ப.து.த எண் 31754/சி2/ 2013 நாள் 28.12.2013ல் உள்ளது. மேலும் அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் உள்ளபடி பிழையான சொத்து மதிப்பைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகப்படாத நிலையில் முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் ஏற்படாத பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே கருத லாம் என பிழை திருத்தல் ஆவணங்களுக்கு தன்மை மற்றும் முத்திரைத்தீர்வை விதிப்ப தற்கான தெளிவுரை ஆணை ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 40756/N1/2014 நாள் 03.09.2014 & 05.09.2014 ல் உள்ளது. வழக்கிலான ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.06.2017).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட மதிப்பு அதிகம் என்பதால் அம்மதிப்பு பகட்டு மதிப்பு (Fancy price) ஆகிவிடுமே என்பதால் பிழைதிருத்தல் மூலம் மதிப்பை குறைத்து எழுதலாமா?

பதில்: அசல் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட மதிப்புக்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டிருப்பின் மதிப்பை தவிர்த்து வேறு திருத்தங்கள் ஏதுமில் லாமலிருந்தால் எழுதிக்கொடுத்த அதே நபர்களும் எழுதி வாங்கியவரும் சேர்ந்து பிழை திருத்தல் எழுதலாம். ஆனால் கைமாறு தொகைக்கும் குறைவாக எழுத இயலாது. (கோ. செல்வநாதன்.14.6.2017).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணம் எவ் வாறு கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில்உள்ளபடி சரியான சொத் தின் வழிகாட்டி மதிப்பிற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் அசல் ஆவணம் தாங்கி யுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கழித்தது போக வித்தியாசமுத்திரைத்தீர்வை கணக் கிடுவது போல பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி அசல் ஆவண வகைக்குரிய பதிவுக்கட்டணத்தில் (அதாவது கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கு 4% வீதம் உள்ளதில்) அசல் ஆவணத்திற்கு வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணம் போக வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்கப்பட வேண்டும். மதிப்பு வித்தியாசம் இல்லாத பிழைதிருத்தல் ஆவணமான சாதா ரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகக் கருத வேண்டும் என இருந்த நிலையில் (தற்போது வழிகாட்டி மதிப்பில் 33% குறைப்பு கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்ப நபருக் கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் என்ற நிலை யில்) வித்தியாச மதிப்பு, வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை எழாத போது பதிவுக்கட்டணம் ரூ 10/ வசூலித்தால் போதுமா என ப.து.த விடம் தெளிவுரைகோரி ஆணை பெற்றுக் கொள்வது நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 27.06.2017).

கேள்வி: தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் செய்ய முடியுமா? அப்படி செய்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரையம், தானம், பினாமி விடுதலை மற்றும் ஏற்பாடு ஆகிய வகைப்பாடு ஆவ ணங்களின் சொத்து விபரத்தில் ஏற்பட்ட பிழைகளை சரி செய்யும் நோக்கில் எழுதப் படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களுக்கும் முத்திரைத்தீர்வை விதிப்பதற்கான முறை யினை மு.ச பிரிவு 47B வரையறை செய்கிறது எனவும் முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தி யாசம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் அமைவிடத்தில் மாற்றம் ஏற்படாத மற்றும் சொத் தின் உரிமையினை பாதிக்காத பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களாகும் என ப.து.த எண் 31754/சி2/ 2013 நாள் 28.12.2013ல் உள்ளது. மேலும் அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் உள்ளபடி பிழையான சொத்து மதிப்பைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகப்படாத நிலையில் முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் ஏற்படாத பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே கருதலாம் என பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களுக்கு தன்மை மற்றும் முத்திரைத்தீர்வை விதிப்பதற்கான தெளிவுரை ஆணை ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 40756/N1/2014 நாள் 03.09.2014 & 05.09.2014ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 27.06.2017).

கேள்வி: ஒருவர் ரூ9 லட்சத்துக்கு விலைமுடித்து ரூஆறு லட்சம் முன்பணம் கொடுத்த தாக பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு ரூ 9 லட்சத்துக்கு விலை முடித்து ரூ ஆறு லட்சம் முன்பணம் கொடுத்ததாக பிழைதிருத்தல் எழுத வேண்டும் என கட்சிக்காரர் கோரும்போது இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: உடன்படிக்கை ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என தலைப்பிட்டு எழுதினா லும் ரூ20/ முத்திரைத்தாளில் தான் எழுத வேண்டும். முந்தைய உடன்படிக்கையிலும் தற் போதைய (பிழை திருத்தல்) ஆவணத்திலும் சொத்தின் சுவாதீனம் ஒப்படைப்பதாக வாச கம் இல்லாமலிருந்து, தற்போதைய ஆவணத்தில் “ஏற்கனவே முன்பணமாக ரூ ஆறு லட்சம்…..தேதியில் பெற்றுக்கொண்டது தவிர இவ்வாவணத்தின் மூலம் தொகை ஏதும் பெறவில்லை” என எழுதினால் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 6,000/ வசூலிக்க வேண்டும். தற்

போதைய ஆவணத்தின் மூலம் தொகை ஏதேனும் கொடுப்பதாக இருந்தால் முந்தைய தொகைக்கும் சேர்த்து பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 29.06.2017).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்திற்கு எத்தனை முறை வேண்டுமானாலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: ஒரு (அசல்) ஆவணத்திற்கு எத்தனை முறை வேண்டுமானாலும் பிழைதிருத்தல் செய்யலாம். ஆனால் ஒவ்வொரு பிழைதிருத்தல் ஆவணமும் அசல் ஆவணத்தில் உள்ள பிழையை ஏற்கனவே திருத்தப்படாததாக இருக்க வேண்டும். ஒரு பிழையை திருத்தம் செய்தபின் மீண்டும் அது பிழை என திருத்தம் செய்ய முடியாது. அவ்வாறு வந்தால் உரிமைமாற்று ஆவணமாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2017 & 02.08.2020).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயர் தவறுதலாக குறிப்பிட்டு அவரும் அவ்வாறே கையொப்பமிட்டுள்ளார். (உதாரணமாக கலையரசி என்பதற்குப்பதிலாக கலாவதி என்று). அடையாள அட்டையில் சரியான பெயரே உள்ளது. இதனை பிழை திருத்தல் மூலம் சரி செய்யலாமா?

பதில்: சரியான பெயரிலேயே கையொப்பமிட்டிருந்தால் அடையாள அட்டையினை ஆதாரமாக கொண்டு சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம். (ஆவண எழுத்தர் மற்றும் பதிவு அலுவலர் கவனித்திருக்கலாம்.) தவறான பெயரிலேயே கையொப்பமிட்டுள்ளதால் பிழைதிருத்தல் என எழுதி புதிய கிரைய ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். தற்போது குறைக்கப்பட்ட மதிப்பைவிட பதிவான ஆவணத்திலுள்ள மதிப்பு குறைவாக இருந்தால், தற்போதைய மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். தற்போதைய மதிப்பை விட பதிவான ஆவணத்தில் உள்ள மதிப்பு அதிகமாக இருந்தால் அந்த மதிப்பிற்கே 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 10.08.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு நில உரிமையாளர் ஒருவருக்கு பொது அதிகாரம் கொடுத்து அதன்படி அவரும் ஒரு மனையை கிரையம் செய்து கொடுத்தபின் அந்த அதிகார ஆவணத்திலும் கிரைய ஆவணத்திலும் மூன்று சர்வே எண்களில் ஒரு சர்வே எண்414/3 என்பதற்குப்பதில் 416/3 என குறிப்பிட்டுள்ளது தெரிய வருவதால் அதிகார ஆவணத்திற்கும் கிரைய ஆவணத்திற்கும் பிழை திருத்தல் எழுதலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணத்திலேயே மூன்று சர்வே எண்களில் ஒரு சர்வே எண் பிழையாக குறிப்பிட்டதை பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். சரியான புல எண் முதல்வருக்கு சொந்தம் என்பதற்கு ஆதாரம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். இத்தகைய பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை புதிய அதிகார ஆவணமாகக்கருதி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்து பதிவு செய்த பின், முகவரால் ஏற்கனவே கிரையம் செய்த ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி முதல்வரின் Life certificate உடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் (அ) மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட ஆவணம் என்பதை பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 08.09.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்தில் கிராமத்தின் பெயர் தவறாக குறிப்பிடப்பட்டு விட்டது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் எழுதலாமா?

பதில்: இதற்கு பிழைதிருத்தல் என தலைப்பிட்டு புதிய ஆவணத்திற்குண்டான முழு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலித்து பதிவு செய்ய வேண்டும். இதற்கு மு.ச.பிரிவு 47B பொருந்தாது. (கோ.செல்வநாதன் 08.09.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயர் மெய்யப்பன் மகன் பெரியதம்பி என்பவரின் அதிகாரம் பெற்ற முகவரான இன்னார் என்பதற்குப் பதிலாக கருப்பையன் மகன் சின்னையா என்பவரின் அதிகாரம்பெற்ற முகவரான இன்னார் என தவறுதலாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுவிட்டது. அதிகார ஆவண எண், சொத்து விபரம் ஆகியவற்றில் எவ்வித பிழையும் இல்லை. முதல்வரின் பெயர் மட்டும் திருத்தம் செய்வதானால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதுவதா? (அ)மு.ச. பிரிவு 47Bக்குட்பட்டதா?

பதில்: சொத்து விபரத்தில் திருத்தம் செய்வதாய் இருந்தால்தான் மு.ச.பிரிவு 47Bக் குட்பட்ட பிழை திருத்தலா (அ) சாதாரண பிழைதிருத்தலா என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். இவ்வழக்கில் சரியான முதல்வரின் பெயரிலான உரிமை இவ்வாவணத்தின மூலமே மாற்றம் ஏற்படுவதால் இதனை புதிய உரிமை மாற்று ஆவணமாகக் கருதி 5% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்ட பின் எவருமே முழுமையாக படித்துப்பார்த்து ஆய்வு செய்யவில்லை என்பது நிரூபணம் ஆகிறது. எனவே இந்த கூடுதல் செலவை ஆவணதாரர்கள் ஏற்றுக்கொள்வதைத்தவிர வேறு வகையில்லை. (கோ.செல்வநாதன்27.09.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே முன்பதிவு ஆவணத்தில் மனை மதிப்பு ரூ 4லட்சம் , கட்டிட மதிப்பு ரூ 1லட்சம் ஆக ரூ 5 லட்சம் என பதிவாகியுள்ளது. நடப்பு ஆவணத்தில் மனை மதிப்பு ரூ 1லட்சம், கட்டிட மதிப்பு ரூ 4 லட்சம் ஆக ரூ 5 லட்சம் என பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டதால் மனையைப் பொறுத்து மதிப்புக்குறைவு ஏற்பட்டுள்ளது. இதனை பிழை திருத்தல் ஆவணம் மூலம் சரி செய்யலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் மனை மதிப்பு ரூ 4 லட்சம் , கட்டிட மதிப்பு ரூ 1லட்சம் ஆக ரூ 5 லட்சம் என இருந்து தற்போதைய ஆவணத்தில் மனை மதிப்பு ரூ1லட்சம், கட்டிட மதிப்பு ரூ 4லட்சம் ஆக ரூ5 லட்சம் என உள்ளதற்கு சாதாரணமாக பிழை திருத்தல் எழுத முடியாது. சொத்து விபரத்தில் மனை மதிப்பு ரூ 4 லட்சம் , கட்டிட மதிப்பு ரூ 1லட்சம் ஆக ரூ5 லட்சம் என குறிப்பிட்டிருந்து விதி 3(1) அறிக்கையிலோ (அ) Annexure 1A யிலோ மாற்றி குறிக்கப்பட்டிருந்தால் பிழைதிருத்தல் என எழுத வாய்ப்புண்டு. மனை மதிப்பு ரூ 1லட்சம் என உள்ளதற்கு தற்போதைய ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தேதியில் உள்ளபடியான வழிகாட்டி மதிப்புடன் கட்டிட மதிப்பு ரூ 4 லட்சம் (கள ஆய்வின்படி கட்டிட மதிப்பு ரூ 4 லட்சத்திற்கு மேற்படாமலிருந்தால்) சேர்த்து இழப்புத்தொகை வசூலிக்கப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 29.09.2017).

கேள்வி: வழிகாட்டி மதிப்பு 33% குறைப்பதற்கு முன் கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்துள்ளனர். தற்போது சர்வே எண் பிழையாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டதாக பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. இரண்டு சர்வே எண்களுக்கும் வழிகாட்டியில் வித்தியாசம் இல்லை. நான்கெல்லைகளிலும் மாற்றம் இல்லை. இந்த பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பிழையான சொத்து மதிப்பைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த நாளில் அதிகமாக இல்லாமலிருந்தால் முத்திரைத்தீர்வை தேவையில்லாத பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும் என ப.து.த ஆணையில் உள்ளது. அப்பொழுது பதிவுக்கட்டணப்பட்டியலில் கட்டணவிகிதம் மாற்றி அமைக்கப்படவில்லை. பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 1(m) ல் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலம் சொத்தில் உரிமை ஏற்படுத்தப்பட்டாலோ, மாற்றம் செய்தாலோ, அதிகப் படுத்தினாலோ, குறைத்தாலோ முத்திரைச்சட்டத்தின்கீழ் முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப் படும் மதிப்புக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும் எனினும் மு.ச. பிரிவு 2(14) -ன் கீழ் வராத ஆவணத்திற்கு ஆவணத்தின் (அ) அசல் ஆவணத்தின் மதிப்புக்கு கூறு 1(a) படி அதிகபட்சம் ரூ10/ வசூலிக்க வேண்டும் என உள்ளது. சொத்து விபரத்தில் புல எண்ணை திருத்தம் செய்யும்போது முன்ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலான நாளில் உள்ளபடி சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகமாகாமல் இருப்பதாலும் முத்திரைத்தீர்வை 11%, 13%, 12%, 8% என இருந்து தற்பொழுது 7% என குறைக்கப்பட்டதாலும் தற்பொழுது வழிகாட்டி மதிப்பு குறைக்கப்பட்டதாலும் முத்திரத்தீர்வையில் வித்தியாசம் இல்லாமல் போக வாய்ப்புள்ளது. ஆனால் தற்பொழுது கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆகிய நான்கு வகை ஆவணங்களுக்கு 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டி உள்ளதால், சொத்து விபரத்தில் செய்யப்படும் பிழை திருத்தல் ஆவணங்களுக்கு வித்தியாசமுத்திரைத்தீர்வை ஏற்படாத ஆவணங்களைப்பொறுத்து பதிவுக்கட்டணம் ரூ10/ போதுமா (அ) வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா என ப.து.த விடம் தெளிவுரை பெறுவது நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 29.09.2017).

கேள்வி: தான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவரின் பெயர் தவறாக எழுதப்பட்டு உள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவான தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிப்பெற்றவரின் பெயரில் எழுத்துப்பிழையாக இருந்தால் (அதாவது ரவிச்சந்திரன் என்பதற்குப்பதில் ரவிச்சந்ரன் என்பது போன்று இருந்தால்) சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதலாம். ஆனால் பெயரிலேயே மாற்றம் வருவதாக இருந்தால் (அதாவது ஹேமச்சந்திரன் என்பதற்குப்பதிலாக நேமச்சந்திரன் என்பதாக இருந்தால்) புதிய செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 06.10.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயர் மற்றும் எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை பெயரும் ஒரே பெயராக தவறாக எழுதப்பட்டுள்ளது. ஆனால் மேற்படி செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள முன்பதிவு ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயர் சரியாக குறிப்பிடப் பட்டுள்ளது. இருவரின் அடையாள அட்டைகளிலும் பெயர் சரியாக உள்ளது. தற்பொழுது எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயரும் எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை பெயரும் ஒரே பெயராக சரியான பெயர் திருத்தம் செய்யப்பட்டு பிழை திருத்தல் ஆவணமாக எழுதப் பட்டுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவணத;தில் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு மட்டுமே அடையாள அட்டை விபரம், புகைப்பட விபரம் இருக்கும் என்பதால் எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயர் அல்லது தந்தை/ கணவர் பெயரில் உள்ள பிழையினை திருத்தம் செய்யும்போது சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமா (அ) புதிய ஆவணமா என்று முடிவு செய்ய வகை உள்ளது. ஆனால் கேள்வியில் உள்ளபடி எழுதிக்கொடுத்தவரின் கணவர் பெயரும்,

எழுதிப்பெற்றவரின் தந்தை பெயரும் தவறாக எழுதப்பட்டதை பிழைதிருத்தல் என்று தலைப்பிட்டு தற்போதைய மதிப்பின் அடிப்படையில் புதிய செட்டில்மெண்டு ஆவணத் திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 06.10.2017).

கேள்வி: மேற்படி செட்டில்மெண்டுஆவணம் தாய் மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் குடும்ப உறுப்பினருக்கான ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயரில் மாற்றம் இருந்தால் எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை பெயரும் திருத்தம் மேற்கொண்டால் மட்டுமே மு.ச.கூறு 58(a)(i) ன் கீழ் வகைப்படுத்த முடியும். எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயர் மட்டும் திருத்தம் செய்தால் மு.ச. கூறு 58(a)(i) ன் கீழான செட்டில்மெண்டு என தன்மை மாறுபடும் என்பதால் முந்தைய ஆவணத்தின் தன்மை என்னவாகும்?

பதில்: முந்தைய செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெய ரும் எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை பெயரும் ஒன்றாக உள்ளதால் தாய் மகனுக்கு செய் யும் ஏற்பாடு எனக்கருதி மு.ச.கூறு 58(a)(i) ன் கீழ் திருத்தம் மேற்கொண்டால் முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டிய ஆவணமே. அதே போன்று பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் எழுதிக் கொடுப்பவரின் கணவர் பெயரும் எழுதிப்பெறுப வரின் தந்தை பெயரும் (திருத்தம் செய்யப்பட்ட பின்னர்) ஒன்றாக இருந்தால் இதற்கும் மு.ச. கூறு 58(a)(i)ன் கீழான குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்ய இயலாது. முந்தைய ஆவணத்தின் தன்மை மாறாது. பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் கணவர் பெயர், எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை பெயர் இவற்றில் ஏதேனும் ஒன்று மட்டும் திருத்தம் செய்வதாய் இருந்தால் மு.ச. கூறு 58(a)(i) ன் கீழான குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக கருத வேண்டிய நிலை வரும். (கோ.செல்வநாதன் 06.10.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தில் சர்வே எண் பிழை என தெரிவித்து பிழை திருத்தலுக்கான ஆவண வரைவு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. அசல் ஆவணத்தில் கண்ட மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் சரியான எண் உள்ளது. ஆனால் முன்பதிவு ஆவணங்களில் சரியான எண் இடம் பெறவில்லை. இந்நிலையில் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை பதி வுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் குறிக்கப்படும் சரியான சர்வே எண்/சொத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமையானது என்பதற்கான ஆவணம் (அ) வரு வாய்த்துறை ஆவண ஆதாரம் ஏதுமில்லையெனில் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும் என ப.து.த (C.C.R.A) ப.மு.எண் 4362/P1/2014 நாள் 19.08.2014ல் உள்ளது. சரியான எண்ணுக்குரிய ஆதாரம் எவர் பெயரில் உள்ளதோ அவரால் முதலில் பிழை திருத்தல் எழுதப்பட்டு தொடர்ச்சியாக பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் எழுதப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 15.10.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான பாக ஆவணத்தில் ஒரு ஷெடியூலில் சர்வே எண் 35/17 என்பதற்குப்பதில் 35/3 என போடப்பட்டு விட்டது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: பாக ஆவணம் தாக்கல் செய்த தேதியில் பிழையான சர்வே எண் 35/3 க்கு வழி காட்டியில் (ஆவணத்தில்) உள்ள மதிப்பை விட சரியான சர்வே எண் 35/17 க்கு அதிக மாக இல்லாமலிருந்தால் (உட்பிரிவில் திருத்தம் தவிர வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லா

மல்) பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட அனைவரும் சேர்ந்து பாக ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து விபரங்களையும் குறிப்பிட்டு சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதலாம். சரியான எண்ணுக்கு (பாக ஆவணம் தாக்கலான நாளில்) மதிப்பு அதிகமாக இருந்தால் புதிய பாக ஆவணமாகவே கருதப்பட்டு அனைத்து ஷெடியூல் சொத்துக்களுக்கும் தற் போதைய மதிப்பின்பேரில் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 17.11.2017).

கேள்வி: 1978ம்ஆண்டு காளியப்பன் என்பவரால் சர்வே எண் 577 கிரையம் பெறப்பட்டு அதன்பின் 1991ல் விஜயா என்பவருக்கு 577/4 என கிரையம் செய்யப்பட்டு அவரால் 1997ல் சித்தன் என்பவருக்கு கிரையம்செய்யப்பட்டு அவரால்2007ல் வின்சென்ட் என்பவ ருக்கு கிரையம் செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி சர்வே எண் 577/4 என்பது தவறு எனவும் சரியான சர்வே எண் 577/3A என தெரிவித்து முதலில் கிரையம் கொடுத்த காளியப்பன் வாரிசுகளால் வின்சென்ட் என்பவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒருவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்திற்கு அவரது வாரிசுகள் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க இயலாது. இந்நிலையில் சரியான உட்பிரிவு காளியப்பனுக்கு உரிமையானது என்பதற்கு ஆதாரம் இருந்தால், கடைசியாக கிரையம் பெற்ற வின் சென்ட் என்பவருக்கு வாரிசுதாரர்கள் விடுதலை ஆவணமாக (7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணம்) எழுதிக்கொடுக்கலாம். இவ்வாறு எழுதும்போது காளியப்ப னிடமிருந்து விஜயா கிரையம் பெற்ற விபரம், விஜயாவிடமிருந்து சித்தன் கிரையம் பெற்ற விபரம், சித்தனிடமிருந்து வின்சென்ட் கிரையம் பெற்ற விபரம் ஆவண எண் களுடன் குறிப்பிட்டு காளியப்பன் கிரையம் கொடுத்ததும் வின்சென்ட் வசம் உள்ள சொத் தும் இந்த விடுதலை ஆவணத்தில் விவரிக்கப்பட்டதும் ஒன்றுதான் என குறிப்பிட வேண்டும். 577/4 எவருக்கு சொந்தமோ அவருக்கு வின்சென்ட் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 17.11.2017).

கேள்வி: 1990ல் நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்கு நீதிபதியால் எழுதி பதிவு செய்யப்போகும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு நீதிமன்றத் தால் மதிப்பு கோரப்பட்டு சார்பதிவாளர் சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பீடு செய்து அதில் முன்கிரைய ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சந்தை மதிப்பினை கழித்து மீதமுள்ள மதிப்பிற்கு முத்திரைத்தாள் எவ்வளவு பெறவேண்டும் என நீதிமன்றத்துக்கு தெரிவிக்கப்பட்டது. இதனை நீதிபதி ஏற்காமல் வழக்கின் சொத்து மதிப்பினை குறிப்பிட்டு பிழைதிருத்தல் பதிவு செய்ய முத்திரைத்தாள் எவ்வளவு பெற வேண்டும் என மீண்டும் நீதிமன்றத்தால் கோரப்பட்டது. ஆக இம்மாதிரியான நிகழ்வில் எந்த மதிப்பினை பின்பற்ற வேண்டும்?

பதில்: பொதுவாக ஏலக்கிரையச்சான்று, கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்து அதன் படி கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்க சொத்தின் உரிமையாளர் தவறும்போது Specific performance Act படி கிரைய ஆவணம் ஆகியவை மட்டுமே நீதமன;றத்தால் எழுதிக் கொடுக்கப்படும். ஒருவர் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்திற்கு பிழை திருத்தல் ஆவணம் நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்க வழிவகை உள்ளதா என்று தெரிய வில்லை. டிக்ரியாக இருக்கலாம். டிக்ரியின் நகல் பதிவுக்கு தாக்கல்செய்யப்படும் போது வழக்கு மதிப்பு (Suit value)க்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். மேலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தைப்பொறுத்து வித்தியாச மதிப்புக்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டுமென்று ஆணை ஏதும் இல்லை. மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்யும்போது, பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான (சரியான

சொத்தின்) மதிப்புக்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்ட நாளில் உள்ளபடியான விகிதப்படி தேவையான முத்திரைத்தீர்வை (Rate of Stamp duty) யில் அசல் ஆவணம் (அதாவது பிழையாக குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத் தீர்வையினை கழித்து வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையினையே கணக்கிட வேண்டும். அசல் ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வையினை கழிக்க பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்பவரால் மு.ச பிரிவு 16ன்கீழான மனு, அசல் ஆவணம் ஆகியவற்றுடன் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால்தான் அசல் ஆவணத்தில் மு.ச பிரிவு 16ன் கீழான சான்று சேர்க்க முடியும். கிரைய ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எனில் மு.ச பிரிவு 47B -ன்படி வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடப்படும் நிகழ்வில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான (சரியான சொத்தின்) மதிப்புக்கு தேவையான பதிவுக்கட்டணத்தில் (தற்பொழுது 4% விகிதத்தில்) அசல் ஆவணத்திற்கு வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணம்போக வித்தியாச பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். நீதிமன்றம் மற்றும் இதர துறைகளால் மதிப்பு கோரப்படும்போது தற்போது வழிகாட்டியில் உள்ள மதிப்பையே எக்கர்/ ஹெக்டேர் (அல்லது) ச.அடி/ ச.மீ எனக்குறிப்பிட்டு எண்ணாலும் எழுத்தாலும் குறிப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.11.2017).

கேள்வி: ஆவணத்தின் ஒவ்வொரு தாளிலும் தனக்காகவும் மைனருக்காகவும் என்ற ‘‘சீல்’’ விடுபட்டு விட்டது என பிழைதிருத்தல் செய்யலாமா?

பதில்: ‘‘தனக்காகவும் மைனருக்காகவும் என்ற சீல்’’ என சாதாரணமாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது ஏற்க இயலாததே. ஒரு கையெழுத்து விடுபட்டுவிட்டது என்று பிழை திருத்தல் ஆவணம் எப்படி எழுதிக்கொடுக்க முடியாதோ அதற்குச் சமமானதே மேற்கண்ட வாசகமும், ஆவண மேற்குறிப்பில் ஒரு கையொப்பம் பெற விடுபடுவதும் ஆகும். இதற்கு நிவாரணமே இல்லை (No remedy). (கோ.செல்வநாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: 2011ல் பதிவான ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் சொத்துள்ள கிராமம், சர்வே எண், பரப்பு, மனை எண் ஆகிய இவற்றில் எந்த மாற்றமும் இல்லை. ஆனால் நான்கெல்லைகளில் கிழக்கு என்பதற்குப்பதில் மேற்கு எனவும், மேற்கு என்பதற்குப் பதில் கிழக்கு எனவும், வடக்கு என்பதற்குப்பதில் தெற்கு எனவும், தெற்கு என்பதற்குப்பதில் வடக்கு எனவும் தவறுதலாக எழுதப்பட்டுள்ளன. மேலும் வடபுறம் தென்புறம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது கீழ்புறம் மேல்புறம் எனவும் கீழ்புறம் மேல்புறம் என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது வடபுறம் தென்புறம் எனவும் மாற்றம் செய்யப்படுகின்றன. இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: 2011ல் ஆவணம் பதிவு செய்யும்போது ஆவணத்துடன் மனைக்குரிய வரைபடம் (அ) மனைப்பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்பட்டுள்ளதா? அல்லது இந்த ஆவணத்திற்கு மூல ஆவணமாக பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் வரைபடம் இணைக்கப்பட்டுள்ளதா? திசை மாறி எழுதப்பட்டுள்ளது என்பதற்கு ஆதாரம் இருந்தால் அந்த ஆதாரத்தையும் தற்போதைய ஆவண வரைவையும் ஒப்பிட்டுப்பார்த்து வரைபடத்தில் உள்ள திசைகளை தவறாக புரிந்துக்கொண்டு 2011ம் ஆண்டின் ஆவணத்தில் பிழையாக எழுதப்பட்டிருப்பது உறுதியானால் கிராமம், சர்வே எண், பரப்பு, மனை எண் ஆகிய இவற்றில் எந்த மாற்றமும் இல்லாத நிலையில் சாதாரண பிழைதிருத்தல் என முடிவு செய்யலாம். ஆனால் திசை மாற்றி எழுதப்பட்டதற்கு ஆதாரம் ஏதுமில்லையெனில் புதிய ஆவணமாகவே கருதவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 04.12.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஒரு கிரைய ஆவண சொத்து விபரத்தில் கிழக்கில் பொது நடைபாதை என்பது என்னுடைய சொந்த நிலம் என திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. வேறு எதிலும் மாற்றம் இல்லை. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே பிழையாகப்பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவண சொத்து விபரத்தில் கிழக்கில் பொது நடை பாதை என்பது என்னுடைய சொந்த நிலம் என திருத்தம் செய்யப்படுவதைத்தவிர்த்து வேறு எவ்வித மாற்றமும் இல்லை என்பதால் சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.12.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான ஒரு கிரைய ஆவணத்திற்கு ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. அந்த பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திலும் தவறு நேர்ந்துள்ளது. மீண்டும் ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுத வேண்டியுள்ளது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:ஏற்கனவே பதிவான ஒரு ஆவணம் சம்மந்தப்பட்ட சொத்தின் மீதான உரிமையை (அ) பொறுப்பை ஏற்படுத்துதல், மாற்றிக்கொடுத்தல், வரையறுத்தல், விரிவாக்குதல் (அ) ஒன்றுமில்லாமல் செய்தல் (அ) பதிவு (Record) செய்தல் சம்மந்தமான பிழைதிருத்தல் ஆவணமானது இந்திய முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் கண்டுள்ள வகையின் கீழான ஒரு ஆவணமாகும். அவ்வாவணத்திற்கு அட்டவணை I ல் கண்டுள்ள முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கத்தக்கதாகும் என இ.மு.ச. பிரிவு 2(14)ன் கீழான காப்பு வாசகத்தில் (Proviso) உள்ளது. ஒரு முதன்மை ஆவணத்திற்கு எத்தனை முறை வேண்டுமானாலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் எழுதலாம். அத்தகைய பிழைதிருத்தல் ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தலா (அ) மு.ச.பிரிவு 47B க்குட்பட்டு வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க பிழைதிருத்தலா என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். உதாரணமாக ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் சர்வே எண் மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படும் போது கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் சரியான சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பு அதிகமாக இல்லை என்பதால் சாதாரண பிழைதிருத்தலாக முடிவு செய்யப்பட வேண்டும் இதன்பின் வேறொரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் அதே கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து விபர நான்கெல்லைகளில் இரண்டு (அ) மூன்று எல்லைகள் திருத்தம் செய்யப்படும்போது மு.ச.பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆனால் ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் திருத்தம் செய்யப்பெற்றதை மீண்டும் திருத்தம் செய்யும் ஆவணத்தை முத்திரைக் கட்டண அட்டவணை I ல் பிழைதிருத்தல் (Rectification) என்ற கூறு (Article) இல்லையென்பதால் ஒரு பிழை திருத்தல் ஆவணத்திற்கு இன்னொரு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதினால் முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை Iல் இடம்பெறாத எந்த ஒரு ஆவணத்திற்கும் கூறு 23ன் கீழ் உரிமை மாற்றம் (Conveyance) என்ற வகைப்பாட்டில் முத்திரைத் தீர்வை விதிக் கப்படவேண்டும் என்பதன் அடிப்படையில் சொத்தின் தற்போதைய மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை (கைமாறு தொகை இல்லையென்பதால் மிகுவரி நீங்கலாக) மற்றும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.12.2017 & 13.05.2021).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்துடன் இணைக்கப்பெற்ற விதி 3(1)ன் கீழான அறிக்கையில்

1. 133/10 0.201/2 க்கு ரூ 48,600/ எனவும்
2. 133/11 0.06 க்கு ரூ 1,64,100/ எனவும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அதாவதுஇனம்1க்குரிய மதிப்பை இனம் 2க்கும், இனம் 2க்குரிய மதிப்பை இனம்1க்கும் தவறுதலாக குறிக்கப்பட்டு விட்டது. இதனை பிழைதிருத்தல் மூலம் சரி செய்யலாமா?

பதில்: ஆவண வாசகத்திலோ அல்லது சொத்து விபரத்திலோ ஒவ்வொரு அயிட்டத் திற்கும் மதிப்பு தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் (அல்லது) செண்டு ரூ இவ்வளவு வீதம் விலை நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது என்றோ இருக்குமானால், அதனை ஆதாரமாகக்கொண்டு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாம். அவ்வாறு இல்லையெனில் இனம்1க்கு மதிப்புக் குறைவு ஏற்பட்டதாகவே முடிவு செய்ய வேண்டுமே தவிர இனம் 2க்கு தவறுதலாக கூடுதலாக போடப்பட்டுவிட்டது என்ற வாதம் ஏற்கப்படமாட்டாது.. அசல் ஆவணம் எப்பொழுது பதிவு செய்யப்பட்டது என்ற விபரம் இல்லை. எனினும் இழப்பினை வசூ லிக்க தாமதமின்றி சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்வது நன்று . (கோ.செல்வநாதன் 20.12.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவண சொத்து விபரத்தில் மூன்று பக்க அளவும் மொத்த பரப்பும் மாறவில்லை. ஒரு பக்க அளவு மட்டும் 45 அடி என்பதற்குப்பதில் 55 அடி என தவறாக உள்ளது. நான்கெல்லைகளில் மாற்றம் இல்லை. இந்த கிரைய ஆவ ணத்திற்கு முந்தைய ஆவணத்திலும் 55 அடி என்றே உள்ளது. இது சாதாரண பிழை திருத்தலா?

பதில்: ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் அசல் ஆவணத்தின் மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட மொத்த பரப்பில் எவ்வித மாற்றமும் இன்றியும் நான்கெல்லைகளில் மாற்றம் இன்றியும் அளவுகளில் மட்டும் சிறிய திருத்தங்கள் செய்யப்படும் நேர்வுகளில் மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்டு கூடுதல்முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டியிராத சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே கருதப்படவேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. எனவே முந்தைய கிரைய ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னரே அடுத்த ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். பிழைதிருத்தல்ஆவணம் பதிவுசெய்ய இயலாத நிலை இருப்பின் சரியான நீள அகல அளவுகளுடன் உட்பிரிவு செய்தபின் மறு கிரையம் கொடுக்கலாம். அதுவும் இயலாது என்றால் 55x…. ஆக எவ்வளவு பரப்பு வருமோ அந்த பரப்பினையும் அதற்குரிய மதிப்பினையும் குறிப்பிட்டு உண்மையிலேயே உள்ள அளவுப்படியும் இவ்வளவு பரப்பு என ஆவணத்தில் எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.12.2017).

கேள்வி: நெசவாளர் கூட்டுறவு சங்கம் மூலமாக ஒருவருக்கு1986ல் கிரையம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. எழுதி வாங்கியவர் தன் மகனுக்கு 1997ல் உயில் எழுதி வைத்து விட்டு இறந்து விட்டார். மூல ஆவணத்தில் சர்வே எண் தவறாக உள்ளது. இதனை நெசவாளர் கூட்டுறவு சங்கம் மூலம் சொத்தின் உரிமையாளருக்கு பிழைதிருத்தல் ஆவ ணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா? முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு உண்டா?

பதில்: நெசவாளர் கூட்டுறவு சங்கம் கிரையம் கொடுத்த ஆவணத்தில் சர்வே எண் பிழையாக எழுதப்பட்டிருந்தாலும் கூட எழுதிவாங்கியவர் உயிருடன் இல்லாத காரணத் தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய இயலாது. சரியான சர்வே எண் நெசவாளர் கூட்டுறவு சங்கத்திற்கு1986ல் சொந்தமாக இருந்தது என்பதற்கு உரிய ஆதார விபரத்துடன் 1986ல் கிரையம் கொடுத்த விபரம், உயில் பதிவு விபரம் ஆகியவற்றை தெரிவித்து உயில் எழுதிப்பெற்றவருக்கு நெசவாளர் கூட்டுறவு சங்கம் விடுதலை (7% முத்திரைத்தீர்வை 1% பதிவுக்கட்டணம்) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அளிக்க முடியாது. (கோ.செல்வநாதன் . 12.01.2018).

கேள்வி: A என்பவர் ஒரு டிரஸ்டியாக இருந்து ஒரு குத்தகை ஆவணம் Bக்கு எழுதிக் கொடுத்து இறந்து விட்டார். அந்த டிரஸ்டின் டிரஸ்டியாக வருபவர் குத்தகை ஆவண சொத்து விபரத்தில் …. வாய்க்கால் ஒன்று செல்வதாக உள்ள வரிகளை நீக்கம் செய்து

பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பது சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் பரப்பளவில் மாறுபாடு இல்லாமல் வாய்க்கால் செல்வதாக உள்ள வரிகளை மட்டும் நீக்கம் செய்து எழுதிக்கொடுப்பதாய் இருந்தால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே கொள்ளலாம். டிரஸ்டின் சார்பில் எழுதிக்கொடுப்பதால் எழுதிக்கொடுப்பவர் வேறு நபராக உள்ளது குறித்தும் தன்மை மாறாது. ஆனால் குத்தகை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த டிரஸ்டி இறந்தபின் வேறு நபர் டிரஸ்டியாக வருவதற்கு அல்லது வந்ததற்கு ஆதாரம் பற்றி ஆவணத்தில் தெரிவித்து பதிவு அலுவலரும் உறுதிப்படுத்திக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 25.01.2018).

கேள்வி: எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துபோனால் அவரின் வாரிசுகள் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி தந்தால் அந்த வகை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை பதிவுக் கட்ட ணம் எவ்வளவு? பிழைதிருத்தல் ஆவணம் என்றாலும் மீண்டும் அதனை உரிமை மாற்ற மாக கருத வேண்டுமா? அப்படி ஏதேனும் உத்திரவுகள் நிலை ஆணைகள் நீதிமன்ற தீர்ப்புகள் இருந்தால் தெரியப்படுத்தவும். அதுபோலவே கிரைய உடன்படிக்கை ரத்து, அடமான கடன் வரவு ரசீதுக்கும் இதைப்போல் உள்ளதா?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2(14) ஆவணம் (Instrument) என்பதற்கான விளக்கத் தின்கீழ் பிழைதிருத்தல் என்பது பற்றி "ஏற்கனவே பதிவான ஒரு ஆவணத்தில் சம்மந் தப்பட்ட சொத்தின் மீதான உரிமையை (அ) பொறுப்பை ஏற்படுத்துதல், மாற்றிக் கொடுத் தல், வரையறுத்தல், விரிவாக்குதல் (அ) ஒன்றுமில்லாமல் செய்தல் (அ) பதிவு Record) செய்தல் சம்மந்தமான பிழைதிருத்தல் ஆவணமானது இ.மு.ச.அட்டவணை I ல் கண்டுள்ள வகையின் கீழான ஒரு ஆவணமாகும். அவ்வாவணத்திற்கு அட்டவணை Iல் கண்டுள்ள முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்கதாகும்" என உள்ளது. இதன்படி மு.ச. பிரிவு 47(B) நடைமுறைக்கு வந்த நாளான 1.1.1988 க்கு முன் பிழைதிருத்தல் ஆவணத் தினை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவோ (அல்லது) புதிய ஆவணமாகவோ முடிவு செய்து பதிவு செய்து வந்தோம். மு.ச.பிரிவு 47(B) நடைமுறைக்கு வந்த பின்னரும் சில ஆவணங்களின் தன்மை (சொத்தின் அமைவிடம் மாற்றம் காரணமாக) புதிய (கிரைய) ஆவணம் என்றும் பதிவுத்துறைத்தலைவரால் ஆணையிடப்பட்டுள்ளது. ஏற்கனவே எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒரு நபர் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்காத கார ணத்தால் அந்த ஆவணத்தை பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும் என(செங்கல் பட்டு பதிவு மாவட்டம் திருக்கழுக்குன்றம் சா.ப.அ. ஆவண எண் P97/2011) ப.து.த எண் 12863/ P1/ 2012 நாள் 21.08.2012ல் உள்ளது. ஏற்கனவே ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்ட பின்பு அவரது வாரிசுதாரர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தொடர்பாக ப.து.த (C.C.R.A) அவர்களால் ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட விபரம் எனக்கு தெரியவில்லை. எனவே எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்டபின்பு அவரது வாரிசு தாரர்களால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை முடக்கம் செய்து ஆணை பிறப்பித்தபின் பதிவுத்துறைத்தலைவரிடம் முறையீடு செய்து இறுதி ஆணை வரும்போதுதான் சரியான முடிவு தெரியவரும் அல்லது பதிவு அலுவலர் பதிவு மறு தளித்து ஆணையிட்டால் அதன்மீது மேல்முறையீடு செய்வதன் பேரில் முடிவு தெரிய வரும்.

மேலும் ரசீது ஆவணங்கள், மேடோவர் ஆவணங்கள், ஒப்படை ஆவணங்கள் போன் றவை ஏற்கனவே பதிவான ஆவணம் தொடர்பானவை என்பது மட்டுமல்லாமல் முந்தைய ஆவணத்தில் திருத்தம் இல்லையென்பதாலும், பிழைதிருத்தல் ஆவணப்பதிவு நடை முறையோடு இதனை ஒப்பிட்டுப்பார்ப்பது சரியல்ல. (கோ.செல்வநாதன் 29.01.2018).

கேள்வி: முன் கிரைய ஆவணத்தில் 2 கதவு எண்கள் சொல்லப்பட்டுள்ளது. தற்போது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மூலமாக ஒரு கதவு எண் புதியதாக சேர்க்கப்படுகிறது. நான் கெல்லை மற்றும் அளவில் மாற்றம் இல்லை. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவான ஆவண சொத்து விபரத்தில் சர்வே எண், உட்பிரிவு எண், நான்கெல்லை, நீள அகலம் பரப்பு ஆகிய இவை ஏதும் மாறாதபோது புதியதாக கதவு எண், மின் இணைப்பு எண், வரிவிதிப்பு எண் போன்றவற்றை சேர்த்தாலும், நீக்கினாலும், திருத்தம் செய்தாலும் சொத்தில் உள்ள உரிமை பாதிக்கப்படவில்லை என்பதால் சாதா ரண பிழைதிருத்தல்ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 29.01.2018).

கேள்வி: குத்தகை ஆவணத்தை ரத்து செய்யும் ஆவண சொத்து விபரம் பிழையாக எழுதப்பட்டு விட்டது. இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: குத்தகை ரத்து என்றாலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணமாகவே கொள்ள வேண் டும். அவ்வாறான குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் சொத்து விபரம் பிழையாக குறிப் பிட்டதை பிழைதிருத்தல் என தலைப்பிட்டு முழு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் முழு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும்.. (கோ.செல்வநாதன் 03.02.2018).

கேள்வி: வங்கிக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஆவ ணத்தில் கடன் தொகை ரூ 8.50 லட்சம் என்று எழுதுவதற்குப் பதிலாக ரூ 8.00 லட்சம் என்று எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. கடன் தொகையைப்பற்றி பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: கடன் தொகையில் மாற்றம் ஏற்படுவதால் புதிய ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். ஏற்கனவே பதிவான D.O.T ஆவணம் முத்திரைத்தீர்வை விலக்குக்கு உரிய தாயிருந்தால் இந்த பிழைதிருத்தலுக்கும் விலக்கு அளிக்கலாம். பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 08.02.2018).

கேள்வி: தாய் மகனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தின் சொத்து விவரத்தில் T.S.No மட்டும் தவறாக எழுதப்பட்டுவிட்டது. வேறு எவ்வித மாற்றமும் இல்லை. வழிகாட்டிப் பதிவேட்டில் T.S.No க்கு மதிப்பு இல்லை. தெருவாரி மதிப்பை பின்பற்றியே ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே மதிப்பும் மாறவில்லை. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: இது சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். பிழை திருத்தல் ஆவணம் மூலம் சரி செய்யப்படும் சொத்தினை விவரிக்கும் விபரம் முன் ஆவணத்திலேயே சரியாக குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த முன் ஆவணத்திற்கு எழுந்திருக்கக் கூடிய முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் ஏற்பட்டிருக்கும் நிகழ்வுகளில் இ.மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணமாகும். மேலும் சொத்தின் அமைவிடத்தை முற்றிலுமாக மாற் றம் செய்யும் விதமாகவும் இ.மு.ச பிரிவு 2(14)ன்படி சொத்தின் உரிமையினை பாதிக்கும் வகையில் சொத்து விவரம் மாற்றம் செய்யப்படும் ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு47B க்குட் பட்டதாகும். இவ்வாறு முத்திரைத்தீர்வையில் வித்தியாசம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் அமைவிடத்தில் மாற்றம் ஏற்படாத மற்றும் சொத்தின் மீதான உரிமையினை பாதிக்காத பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களாகும் என ப.து.த எண் 31754/சி2/2013 நாள் 28.12.2018ல் உள்ளது. கேள்வியில் உள்ளபடியான ஆவண மானது கிராமம், வார்டு, தெரு , சர்வே எண் (உட்பிரிவு எண்), நான்கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு, கதவு எண் ஆகிய இவற்றில் எவ்வித மாற்றமும் இன்றி வழி காட்டிப்பதிவேட்டில் இடம் பெறாத T.S.No மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுவதால் சாதா

ரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். ஆனால் சரியான T.S.No எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு பாத்தியமானது என்பதற்கு ஆதாரம் ஆவணத்துடன் இணைக்கப் பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 25.02.2018).

கேள்வி: 1993ல் மைனர் ராஜன் என்பவருக்கு கார்டியன் முறையில் வாங்கப்பட்ட சொத்தாகும். தற்பொழுது தனது பெயர் ராஜன் அல்ல ராஜா என தனக்கு நேரடியாக பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி கொடுக்கப்படுகிறது. இது சாதாரண பிழைதிருத்தில் ஆவணமாகக் கொள்ளலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் கிரையம் பெறுபவரும் கையெழுத்திட வேண்டும் என்ற நடைமுறைக்குமுன் உள்ள காலத்தில்பதிவானஆவணத்தைப்பொறுத்து பெயர் முற்றிலு மாக மாறுவதைப்பொறுத்த பிழைதிருத்தில் புதிய கிரைய ஆவணமாகவே கருதி தற் போதைய மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன் 26.02.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே 2015 ல் ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் மூலம் பேரனுக்கு கார்டிய னாக அவனது தந்தையை நியமித்து தந்தைவழி பாட்டியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டுள் ளது. கார்டியன் தந்தை தற்போது விவாக ரத்து செய்துவிட்டு வேறு திருமணம் செய்து கொண்டதால் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் மைனரின் தாயாரையோ அல்லது தன்னையோ கார்டியனாக நியமிக்க பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதும்போது மைனருக்கு கார்டியன் தந்தையின் பெயரில் பிழையே இல்லை. அதனால் பிழைதிருத்தல்ஆவணம் எழுதி பதிவுசெய்ய இய லாது. மைனரின் தந்தை அதிகார நியமனப்பத்திரம் (Appointment in execution of Power) என்ற தலைப்பிட்டு 2015ம் ஆண்டு பதிவான செட்டில்மெண்டு ஆவணப்படி தன்னை மைனருக்கு கார்டியனாக நியமித்து அளித்த பொறுப்பை மைனரின் தாயாருக்கு மாற்றி நியமனம் செய்து எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதற்கு இ.மு.ச. கூறு 7 படி ரூ 100/ முத்திரைத் தீர்வையும் நிலை ஆணை எண் 397 மற்றும் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு1(g) படி ரூ 100/ பதிவுக்கட்டணமும். தேவை. இது 4 புத்தகத்தில் தான் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். அல்லது எழுதி வாங்கிய மைனருக்கு கார்டியன் தந்தை என்ற முறையில் பட்டா மாற்றம் செய்யப்படாமல் எழுதிக்கொடுத்தவர் பெயரிலேயே இருந்தால், ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை ரத்து செய்து விட்டு புதியதாக செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 07.03.2018).

கேள்வி: இராமசாமி என்பவர் தன்னுடைய நிலத்தை தமிழ்நாடு கலைச்சங்கத்திற்கு கிரையம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அந்த ஆவணத்தின் சில வாசகங் களில் பிழை காணப்படுகிறது. சொத்து விபரம் சரியாக உள்ளது. தற்பொழுது அவர் உயிருடன் இல்லாததால் பிழைதிருத்தல் பத்திரம் பதிவு செய்ய வழி என்ன?

பதில்: எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்துவிட்ட நிலையில் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய வழியில்லை. பிழை இருந்தால் எழுதிக்கொடுத்தவரின் வாரிசுகளிடமிருந்து விடு தலை என எழுதிப்பெறலாம். கேள்வியில் உள்ள நிகழ்வுக்கு வழிவகை ஏதுமில்லை (No remedy). (கோ.செல்வநாதன். 05.04.2018).

கேள்வி: ஒரு கிராம மஸ்ஜித்துக்கு பெயரளவு மதிப்பு ரூ100/ போட்டு எழுதிக்கொடுத்த தானம் (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தின் சொத்து விவரத்தில் பிழை இருந்து திருத் தம் செய்யப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு எவ்வாறு மதிப்பு கடைபிடிக்க வேண்டும்?

பதில்: அரசாணை எண் 903 வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்துறை நாள் 04.09.86ல் இந்து சமய அறநிலைய ஆட்சித்துறையின் கட்டுப்பாட்டில் உள்ள இந்து நிறுவனங்களுக்கும் வக்ஃப் போர்டு கட்டுப்பாட்டின்கீழ் உள்ள முஸ்லீம் நிறுவனங்களுக்கும் எழுதிக்கொடுக் கப்படும் தானம் மற்றும் செட்டில்மெண்டாக நிலம் மற்றும் கட்டிடங்களை ஆவணத் திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட சொத்தின் சந்தை மதிப்புக் குப்பதிலாக எழுதிக்கொடுக்கப்படும் பெயரளவு மதிப்பு ரூ100/ எனக்கொள்ளலாம் என உள்ளது. கேள்வியில் உள்ளபடி எழுதிவாங்கிய மஸ்ஜித் Wakf Board கட்டுப்பாட்டில் உள்ளது என்பதற்கு அரசாணை இருந்தால் பெயரளவு மதிப்பு குறிப்பிட்டது சரி எனக் கொள்ளலாம். இத்தகைய ஆவணத்திற்கு எழுதப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மு.ச பிரிவு 2(14)ன் படி ஆவணம் (Instrument) எனக்கருதப்படுமானால் அதற்கும் பெயரளவு மதிப்பு பொருந்தும். சாதாரண பிழைதிருத்தல் என்றால் மதிப்பை பற்றி கவலைப்பட வேண்டியதில்லை. எழுதிப்பெற்ற மஸ்ஜித் வக்ஃப் போர்டு கட்டுப்பாட்டில் (அதாவது அரசாணையில் அந்த கிராமத்தில் உள்ள மஸ்ஜித் என தெளிவாக குறிப்பிடப்பெற்ற அரசாணை) இல்லையென்றால் அந்த தான/செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்புக்கு (மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டியதாயிருந்தால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து) ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நாளில் உள்ள விகிதப்படி முத்திரைத்தீர்வையும் ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் உள்ளபடி பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு (துறைத்தணிக்கை/ ஆண்டாய்வில் குறிப்புரை செய்யப்படாமலிருந்தாலும்) குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலித்த பின்னரே பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை சாதாரண பிழைதிருத்தலா (அ) மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தலா என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 14.04.2018).

கேள்வி: அரசுக்கு தானமாக அளிக்கப்பட்டபின் இடத்தின் அளவை குறைத்து அல்லது எல்லை மாற்றி பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: பொது உபயோகத்திற்காக அரசுக்கு (அ)உள்ளாட்சித்துறைக்கு தானமாக/ செட்டில் மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட சொத்தின் அளவுகள் (அ) பரப்பினை குறைத்து பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது. நான்கெல்லைகளில் பிழை இருந்தால் பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 14.04.2018).

கேள்வி: கிராமத்தின் பெயர் மட்டும் தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. மற்றபடி புல எண், எல்லைகள், அளவுகள், பரப்பளவு ஆகியவற்றில் பிழை ஏதும் இல்லை. மதிப்பும் சரியான கிராமத்தின் புல எண்ணிற்குண்டானதே. கிராமத்தின் பெயரை திருத்தும் பொருட்டு பிழை திருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா? பிழையான ஆவணம் தற்போது ஆன்லைன் முறையில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆன்லைன் முறைக்குமுன் உள்ள விதிமுறை என்ன? ஆன்லைன் முறையில் மாற்றம் ஏதேனும் உள்ளதா? ஒரு ஆணை யில் கிராமத்தின் பெயரும் சர்வே எண்ணும் மாற்றம் அடைவதால் புதிய கிரையம் என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் வேறு எதிலும் பிழை இல்லாமல் கிராமம் மட்டும் பிழையாக இருந்தால் பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே எழுதலாமா?

பதில்: கிராமத்தின் பெயர் தவறாக இருந்ததால்தான் புதிய கிரையம் என ஆணை யிடப்பட்டுள்ளது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும். கிராமத்தின் பெயர் சரியாக இருந்திருக்குமானால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் (அ) மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழை திருத்தல் என முடிவு செய்யப்பட்டிருக்கும். எனவே பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யக்கூடிய நாளில் உள்ளபடி சொத்தின் மதிப்புக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்த வேண்டும். பிழைதிருத்தல் என்றே தலைப்பிட்டு பிழையான சொத்து விபரம் என்ற தலைப்பில் முந்தைய ஆவணத்தில் உள்ளபடியே சொத்து விபரமும் சரியான சொத்து விபரம் என்ற தலைப்பில் சரியான கிராமத்தின் பெயருடைய சொத்து விபரமும் அளிக்க வேண்டும். ஆன்லைன் முறையில் பிழையான சொத்து என உள்ளீடு செய்ய பிழையான கிராமத்தினை தெரிவு செய்து அட்டவணையும் சரியான சொத்து என சரியான கிராமத்தினை தெரிவு செய்து அட்டவணையும் உள்ளீடு செய்ய வேண்டும். இதற்கு Softwareல் இல்லையென்றால் தெளிவுரைதான் கோர வேண்டும். பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இல்லாததால் ஏன் 7% முத்திரைத்தீர்வை இடவேண்டும் என கேள்வி எழலாம். முந்தயை ஆவணப்பதிவின் போது ஆவணத்தில் உள்ளபடி தவறான கிராமத்தின் பெயரை குறிப்பிட்டு மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டுவிட்டதால் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை புதிய கிரையம் என முடிவு செய்து பதிவு செய்யும்போதுதான் சரியான கிராமத்திற்கு மிகுவரி போகும் என்பதை நினைவில் கொள்ளலாம். இவ்வாறு பதிவு செய்தபின் தவறான கிராமத்தின் அந்த சர்வே எண்ணுக்குரிய வில்லங்க சான்றில் கிரைய ஆவணப்பதிவும் பிழைதிருத் தல் ஆவணப்பதிவில் பிழையான சொத்து எனவும் வருவதால் அந்த எண்ணுக்குரிய வருக்கு எந்த பாதிப்பும் இல்லை என்பதை உணரலாம். (கோ.செல்வநாதன். 14.04.2018 & 29.07.2016).).

கேள்வி: மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் பிழையான சொத்து மதிப்பு ரூ 69,500/ எனவும் சரியான சொத்து மதிப்பு ரூ 51,500/ எனவும் உள்ளது. தணிக்கையில் சரியான சொத்து மதிப்புக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டுமென குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா? இதற்கு ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: மு.ச.பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் எனக்கருதக்கூடிய வகையில் சர்வே எண்ணில் மாற்றம், நான்கெல்லைகளில் மாற்றம், பரப்பளவில் மாற்றம் போன்றவை தொடர்பாக சரியான சொத்தின் மதிப்பு அதிகரித்தால் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை , வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படுவதைப்;போன்று மதிப்பு குறைந்தாலும் (கிரை யம், தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களுக்கான பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களைப்பொறுத்து) சரியான மதிப்புக்கு 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணம்கணக்கிட்டு வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். பிழையான சொத்தின் மதிப்பு ரூ 69,500/ என உள்ளதால் கைமாறு தொகையினைவிட சரியான சொத்தின் மதிப்பு குறையாமல் உள்ளதா என்பதையும் பரிசீலித்துக்கொள்ளவும். பரப்பள வில் குறைவு இருந்தால் மட்டும் கைமாறு தொகையினை கணக்கில் கொள்ளாமல் விட்டுவிடலாம். (கோ.செல்வநாதன். 22.04.2018).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் சம்மந்தப்பட்ட கட்டிடம் உதவி செயற்பொறியாளரால் களப்பணி பார்த்து மதிப்புக்குறைவு இல்லையென ஆணை பெறப்பட்டுள்ளது. தற்போது இதில் புதியதாக ஒரு கதவு எண் விடுதல் என சேர்த்து திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. நான்கெல்லைகள் அளவு மாற்றம் இல்லை. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் எனக் கருதலாமா? மீண்டும் களப்பணி பார்க்க வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணச்சொத்து விபரத்தில் கதவு எண், மின் இணைப்பு எண், வரிவிதிப்பு எண் தெரிவிக்க விட்டுப்போய் இருந்தால் துணை ஆவணம் என்றே எழுதலாம். ஒரு கதவு எண் சேர்த்தல் (அ) பிழை தொடர்பாக எழுதப்படும் பிழைதிருத்தலை சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். கிரைய ஆவணத்தை களப்பணி மேற்கொண்ட உதவி செயற்பொறியாளரின் அறிக்கையில் கதவு எண்கள் என குறிக்கப் பட்டுள்ளதா என்பதையும் பார்த்து திருப்தி அடைந்துக்கொள்ளலாம். ஒரே வீட்டில் தரை தளத்தில் ஒரு கதவு எண்ணும் முதல் தளத்தில் ஒரு கதவு எண்ணும் என்றுகூட இருக்க லாம். அல்லது தரை தளத்திலேயே வரிசையாக கதவு எண்கள் அளித்தும் இருக்கலாம். சர்வே எண், நான்கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு இவற்றில் மாற்றம் இல்லாத போது சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 22.04.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்தில் கி.மே 30 தெ.வ 50 என்பதற்குப் பதிலாக கி.மே 50 தெ.வ 30 என எழுதப்பட்டதை 2016ல் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி சாதாரண பிழை திருத்தல் என பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. முன் ஆவணத்தில் மதிப்பு ரூ 3,00,000/எனவும் தற்போதைய மதிப்பு ரூ 6,00,000/எனவும் கட்சிக்காரரால் பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டதால் மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவணம் என தணிக்கையில் இழப்பு என்ற குறிப்புரை எழுதப்பட்டுள்ளது. தணிக்கை குறிப்புரை சரியா?

பதில்: ப.து.த ஆணை ப.மு எண் 26761/P1/2011 நாள்14.06.2012ல் கி.மே அடி 40 தெ.வ அடி 60 என்பதை கி.மே அடி 60 தெ.வ அடி 40 என திருத்தம் செய்வதைத்தவிர புல எண், நான்கெல்லைகள் மற்றும் மனை எண் இவற்றில் மாற்றம் இல்லாததை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணம் என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. எனினும் கேள்வியில் “கட்சிக் காரரால் முந்தைய ஆவணத்தின் மதிப்பு ரூ 3,00,000/எனவும் தற்போதைய மதிப்பு ரூ 6,00,000/ எனவும் குறிப்பிட்டுள்ளார்” என உள்ளது. பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் சரி யான சொத்தின் மதிப்பின் அடிப்படையில் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தி யாச பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என்ற தணிக்கை குறிப்புரை சரியே. (கோ.செல்வநாதன். 24.04.2018).

கேள்வி: ஒரு தாய் தன் சுய வருமானத்தில் கிரையம் பெற்ற சொத்தை தனது மகனுக்கு தான செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தில் நகர புல எண் 109/67 என்பதற் குப்பதில் 100/67 என எழுதப்பட்டுவிட்டது. செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு அதிக பட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ25,000/ம் அதிகபட்ச பதிவுக்கட்டணம் ரூ4,000/ம் செலுத்தப்பட்டுள் ளது. நகர புல எண்ணில் உள்ள பிழையினை தவிர்த்து சொத்து விவரத்தில் வேறு பிழை கள் ஏதுமில்லை. சார்பதிவாளர் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ம் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ம் செலுத்த வேண்டும் என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: தான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் ரூ25,000/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டு பதி வுக்கட்டணம் ரூ4,000/ வசூலிக்கப்பட்டுள்ளதால் நான்கெல்லைகள், பரப்பு முதலியவற் றில் எவ்வித மாற்றமும் இல்லாமல் நகர புல எண் மட்டும் திருத்தம் செய்யும் ஆவ ணத்தை சாதாரண பிழை திருத்தல் என முடிவு செய்தால் முத்திரைத்தீர்வையே தேவை யில்லை. ரூ10/ பதிவுக்கட்டணம் போதும். மு.ச பிரிவு47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் என்றாலும் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை வரவில்லை. எனவே சார்பதிவாளர் தெரிவித்த கருத்து தவறானது.(கோ.செல்வநாதன். 09.05.2018).

கேள்வி: D.O.T ஆவணத்தில் வங்கியின் பெயர் Indian Bank Thittagudi branch என்பதை; Indian Bank Chidambaram branch என்று பெயர் மாற்றம் செய்து பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட D.O.T ஆவணத்தில் ஏதேனும் ஒரு இடத்தில் Indian Bank Chidambaram branch என்று இருந்தால் முழு விபரத்தை தெரிவித்து சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறு இல்லையெனில் பிழைதிருத் தல் ஆவணம் என எழுதி புதிய D.O.T ஆவணத்திற்குரிய முழு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.05.2018).

கேள்வி: கிரையம் எழுதிக்கொடுத்த ஐந்து நபர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். கிராம நத்தம் என்பதற்குப்பதில் புஞ்சை சர்வேஎண் என எழுதப்பட்டுள்ளது. இறந்தவரின் வாரிசு களும் உயிருடன் உள்ளவர்களும் சேர்ந்து கிரையம் பெற்றவருக்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்து விட்ட பின்னர் அவரது வாரிசுகள் (அ) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்ட பின்னர் மற்றவர்களோ அல் லது மற்றவர்களுடன் இறந்தவரின் வாரிசுகளோ சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் பிழை திருத்தல் ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவோ (அ) மு.ச பிரிவு 47Bக் குட்பட்ட ஆவணமாகவோ கருத முடியாது. புதிய ஆவணமாகத்தான் முடிவு செய்ய வேண்டும். கேள்வியில் நத்தம் என்பதற்குப்பதில் புன்செய் என எழுதப்பட்டுள்ளதாக உள்ளது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்தாக வேண்டும் என்ற கட்டாயம் இருப்பதாக தெரியவில்லை. அந்த சர்வே எண், மொத்த பரப்பு வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்களின்படி சரியாக இருந்தால் அவ்விபரத்தை ஆதாரமாக தெரிவித்து அடுத்த ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுக்கலாம். அல்லது கடன் பெறவும் விண்ணப்பிக்கலாமே. (கோ.செல்வநாதன். 31.05.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவுசெய்யப்பட்ட உரிமைஒப்படைப்பு ஆவணத்தில் வைப்பு செய் யப்படும் வங்கியின் கிளை மாற்றம் செய்யப்படுகிறது. வைப்பு செய்யப்படும் ஆவணங் களின் பட்டியலும் முற்றிலும் மாற்றம் செய்யப்படுகிறது. சொத்து விபரத்தில் எவ்வித மாற்றமும் இல்லை. இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: வைப்பு செய்யப்பட்ட வங்கியின் கிளை மற்றும் வைப்பு செய்யப்பட்ட ஆவ ணங்களின் பட்டியலும் முற்றிலும் மாற்றம் செய்யப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் மு.ச. பிரிவு 2(14)ன்படி புதிய உரிமை ஆவணங்கள் ஒப்படைப்பு ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 02.07.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே மூன்று சகோதரர்கள்சேர்ந்து பாகஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யப பட்டுள்ளதில் 2 ஷெடியூல்களில் எல்லைகள் தவறாக உள்ளது. இப்பொழுது இருவர் இறந்து விட்டனர். சரியான எல்லை குறிப்பிட என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: பாக ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டவர்களில் ஒருவர் இல்லாமல் போனால் கூட பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. எனவே தவறாக எல்லை குறிப்பிட்டு எழுதிப்பெற்ற ஒவ்வொருவருக்கும் மற்றவர்கள் விடுதலை ஆவணம் என (முழு விப ரத்தையும் தெரிவித்து) 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% பதிவுக்கட்டணத்துடன் எழு திக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 22.07.2018).

கேள்வி: குத்தகை ஆவணம் காலக்கெடு 2.2.10 to 2.2.15 . குத்தகை பணம் தொடர்பாக எவ்வித மாற்றமும் இல்லை. பிழைதிருத்தல் மூலம் கெடு 3.1.10 to 2.3.15 என திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. வேறு எவ்வித திருத்தங்களும் இல்லையாதலால் இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகக் கொள்ளலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை ஆவணத்தின் காலம் திருத்தம் செய்யப் படுவதால் புதிய குத்தகை ஆவணம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 02.8.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவான கிரைய ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்திலும் வரைபடத் திலும் நான்கு பக்க அளவுகளில் இரு பக்க அளவுகள் மட்டும் மாறிவிட்டது. நான்கெல் லையோ பரப்போ மாறவில்லை. இதற்கு பிழைதிருத்தல் எழுத தேவையான முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சர்வே எண், நான்கெல்லைகள், பரப்பு ஆகியவற்றில் மாற்றம் ஏதுமில்லை என்ப தால் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண்40756/N1/2014 நாள் 03.09.2014 இனம்IIல் "ஒரு பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் அசல் ஆவணத்தின் மூலம் உரிமை மாற்றம் செய்யப்பட்ட மொத்த பரப்பில் எவ்வித மாற்றம் இன்றியும் நான்கெல்லைகளில் மாற்றம் இன்றியும் அளவுகளில் மட்டும் சிறிய திருத்தங்கள் செய்யப்படும் நேர்வுகளில் இ.மு.ச பிரிவு 47B -க்குட்பட்டு கூடுதல் முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டியிராத சாதாரண பிழைதிருத் தல் ஆவணமாகவே கருதப்பட வேண்டும் " என உள்ளதன் அடிப்படையில் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யலாம். பிழையான சொத்து மதிப்பும் சரி யான சொத்து மதிப்பும் (முந்தைய அசல் ஆவணத்தில் உள்ள மதிப்பையே) குறிப்பிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.10.2018).

கேள்வி: ஒரு சொத்தை ரூ 75 லட்சத்துக்கு விற்பனை செய்து எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை ரூ 40 லட்சம் பணமாக பெற்றுக்கொண்டதை வைத்து எழுதப்பட்டு விட்டது. ஆனால் ரூ 35 லட்சம் வங்கி கணக்கில் மாற்றம் (Transfer) செய் ததை சேர்க்கப்படவில்லை. இதற்கு எந்த வகை ஆவணம் எழுதலாம்?

பதில்: சொத்து மதிப்பு ரூ 75 லட்சம் (அ) அதற்கும் மேலாக குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப் பட்டிருப்பின் கைமாற்றுத்தொகை ரூ 75 லட்சம் என்பதற்குப்பதிலாக ரூ 40 லட்சம் என தவறுதலாக குறிப்பிடப்பட்டுவிட்டது என தெரிவித்து ரூ 75 லட்சத்துக்குண்டான விபரங் களை தெரிவித்து சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்யலாம். பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் ரூ 40 லட்சம் என மதிப்பு குறிப்பிடப்பட்டிருந்தால் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்துடன் பிழைதிருத்தல் ஆவண மாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 21.11.2018).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு D.O.T ஆவணத்தில் ஏற்கனவே கிரையம் செய்யப் பட்ட சர்வே எண்ணும் சேர்த்து பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்போது அந்த சர்வே எண்ணை நீக்கி பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதலாமா?

பதில்: வைப்பு செய்யப்பட்ட ஒரு ஆவண எண்ணை நீக்கியோ (அ) வைப்பு செய்யப் பட்ட ஒரு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்களில் ஒரு சொத்தையோ நீக்கி பிழைதிருத்தல் எழுதினால் மு.ச பிரிவு 2(14)ன்படி புதிய உரிமை ஆவணம் வைப்பு ஆவணமாகவே முடிவு செய்து கடன் தொகைக்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டண மும் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 29.11.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட உரிமை ஆவணங்களின் ஒப்படைப்பு ஆவ ணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவரின் முகப்பெழுத்து மட்டும் பிழையாக எழுதப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: எழுதிக்கொடுத்தவரின் முகப்பெழுத்து மட்டும் பிழை என்பதால் சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாக வெற்றுத்தாளில் எழுதி ரூ10/ பதிவுக்கட்டணத்துடன் பதிவு செய்ய லாம். (கோ. செல்வநாதன். 06.12.2018).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் AE களப்பணி முடிவுற்று குறைவு முத்திரைத்தீர்வை குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டபின் திரும்ப வழங்கப்பட்டது. ஆனால் தற் போது அதே ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு கட்டிடம் நீங்கலாக என பிழைதிருத்தல் எழுதி தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கிரைய ஆவணம் களப்பணி முடிவுற்று இழப்புத்தொகை வசூலிக்கப்பெற்று திரும்ப வழங்கியபின் எழுதப்படும் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் கட்டிடம் நீங்கலாக என எழுதப்பட்டிருந்தால் பிழை திருத்தல் ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட ஆவ ணம் எனில் கட்டிட மதிப்புக்கும் சேர்த்தே வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தி யாச பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். முதல் கிரைய ஆவணம், அதற்கடுத்த பிழைதிருத்தல் ஆவணம் ஆகியவற்றுக்குப்பின் எழுதப்படும் கிரைய ஆவணத்தில் கட்டி டம் நீங்கலாக காலிமனை என எழுதப்பட்டிருந்தால் கட்டிடம் இடிக்கப்பட்டு காலிமனை யாக உள்ளது என்று உள்ளாட்சித்துறையின் சான்று இருந்தால் விட்டுவிடலாம். இல்லையெனில் கட்டிடம் மறைக்கப்பட்டுள்ளது என்பதற்காக களப்பணி மேற்கொண்டு கட்டிட மதிப்பை மட்டும் கணக்கிட்டு (குறைவு முத்திரைத்தீர்வை குறைவு பதிவுக்கட்ட ணம் இணக்கக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யாமல்) நிலை ஆணை 744 ன் கீழான பதிவேட் டில் பதிவு செய்தும் ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் நிலை ஆணை 744 ன் கீழ் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டமைக்கான குறிப்பினை சேர்த்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதிப்பெற்றவர், சாட்சிகள், ஆவணம் எழுதியவர் ஆகியோரிடம் வாக்கு மூலம் பெற்று முழுமையான அறிக்கையினை நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அனுப்ப வேண்டும். கட்டிடம் மறைத்து எழுதியமைக்கு உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் உடந்தையாக இருந்துள்ளார் என மாவட்டப்பதிவாளர் முடிவு செய்தால் அவரது உரி மத்தை நிரந்தரமாக ரத்து செய்ய ப.து.த வுக்கு பரிந்துரை செய்யலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 7.12.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்தில் வீடு உள்ள விபரம் தவறுதலாக விடுபட்டுவிட்டது. இந்த ஆவணத்தின் மூல ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட போது வீடு இல்லை. தற்பொழுது வீடு கட்டப்பட்டுள்ளதால் இதை கவனிக்கத் தவறியதின் காரணமாக பிழை ஏற்பட்டுள்ளது. மேற்படி அடமான ஆவணத் தில் வேறு எந்த மாற்றமும் இல்லை. எனவே இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பிழைதிருத்தல் என எழுதி அடமானக்கடன் தொகைக்குரிய முழு முத்திரைத் தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தப்பட வேண்டும். மனை மற்றும் கட்டிடம் மதிப் பினை கருத்தில் கொண்டு கடன் தொகை வழங்கப்பட்டிருந்தால் பிழைதிருத்தல் என எழுதி பதிவு செய்யலாம். இல்லையெனில் அப்படியே விட்டுவிடலாம். என்றாலும் இந்த சொத்தை பிற்காலத்தில் கிரையம்/பாக ஆவணம் பதிவு செய்யும்போது கட்டிடத்திற்கு தேய்மானம் குறைவாகவே அளிக்க நேரிடும். பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் எந்த ஆண் டில் கட்டப்பட்டது என்று சரியான சொத்து விபரத்தில் குறிப்பிட்டு எழுதுவது எதிர் காலத்திற்கு பயன்படும். (கோ.செல்வநாதன். 7.12.2018).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்தில் எழுதி வாங்குபவரின் ஆதார் எண் தவறுதலாக குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது எழுதி வாங்குபவர் மட்டும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: கிரைய ஆவணங்களுக்கான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தில் எழுதி வாங்குபவரின் கையொப்பமும் பெறப்படவேண்டும் என ப.து.த ப.மு எண் 2024/சி1/1999 நாள் 26.3.2003ல் உள்ளது. எனவே ஆதார் எண் பிழையாக எழுதப்பட்டதை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக எழுதிக்கொடுத்தவரும் எழுதி வாங்கியவரும் எழுதி பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 17.12.2018).

கேள்வி: 37அயிட்ட சொத்துக்கள் ஒரு ஏற்பாடு ஆவணம் மூலம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்டு நில மோசடி காரணமாக 3அயிட்ட சொத்துக்களை நீக்கி ஏற்கனவே பிழை திருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேலும் 4 அயிட்ட சொத்துக்களை நீக்கி 30 அயிட்ட சொத்துக்களுடன் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கலானால் இதன் தன்மை என்ன?

பதில்: ஒரு முதன்மை ஆவணத்திற்கு ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யலாம். பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதில் பிழை ஏற்பட்டுள்ளது என அதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் உரிமை மாற்று ஆவணமாகவே பதிவு செய்ய வேண்டும். ஏனெனில் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை Iல் எந்த கூறும் (Article) இல்லை. மேலும் மு.ச பிரிவு 47B என்பது மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பக்கூடிய வகையிலான ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே பொருந்தும். கேள்வியில் உள்ளபடியான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை (30 அயிட்ட சொத்துக்கள் சம்மந்தமாக)மு.ச பிரிவு 47B ன் கீழான பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக 30 அயிட்ட சொத்துக்களின் வழிகாட்டி மதிப்பின் பேரில் தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் முதன்மை ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத் தீர்வை போக வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் வித்தியாச பதிவுக் கட்டணம் (இருந்தால்) கணக்கிட்டு பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 26.12.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே தந்தை தன் மகனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் தன் ஆயுள்வரை சொத்தை அனுபவிக்கும் பாத்தியதை உண்டு எனவும் அதற்குப்பின் மகன் முழு உரிமையுடன் அடையலாம் எனவும் தெரிவித்து பதிவு செய்துள்ளார். தற்பொழுது ஆயுள் வரை அனுபவிக்கும் பாத்தியதையை நீக்கம் செய்து பிழை திருத்தல் என எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: தந்தை தன் மகனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிக் கொடுப்பவரின் ஆயுள்வரை சொத்தை அனுபவிக்கும் பாத்தியம் உண்டென்றும் அதற்குப் பின் மகன் முழு உரிமையுடன் அடையலாம் என இருந்ததை பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் தன் ஆயுள் வரை அனுபவிக்கும் உரிமையினை நீக்கம் செய்வதால் இதனை புதிய செட்டில் மெண்டாகவே கருத வேண்டும். ஆதாரம் நிலை ஆணை எண் 323. (கோ.செல்வநாதன். 27.12.2018).

கேள்வி: 47(A)(1) பிரிவில் வராத குத்தகை , அடமானம் (அ)விடுதலை (அ) உரிமை ஆவணம் வைப்பு உடன்படிக்கை போன்ற ஆவணங்களுக்கு சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்திட இயலுமா? உதாரணமாக முகப்பெழுத்து (Initial), பழைய பட்டா எண் , முன் ஆவண எண் ஆண்டு. சொத்து விபரங்களில் மாற்றம் இல்லாத இதர பிழைகள்.

பதில்: ப.து.த எண் 31754/சி; 2/2013 நாள் 28.12.2013 மற்றும் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 40756/N1/2014 நாள் 03.09.2014 & 05.09.2014 ஆகியவற்றின்படி சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 03.01.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் பட்டா எண் மட்டும் தவறாக உள்ளது. இதனை சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பட்டா எண் மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுவதால் சொத்தின் உரிமையில் பாதிப்பு ஏற்படாது. மேலும் சொத்தின் மதிப்பும் மாறாது. எனவே இது முத்திரைத்தீர்வை தேவை யில்லாத சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.2.9.2019)

கேள்வி: உரிமை ஒப்படைப்பு ஆவணத்தில் sanctioned to me என்பதற்குப்பதிலாக sanctioned to M/s Iqbal Maligai என திருத்தம் செய்யப்படுகிறது. வேறு எந்த திருத்தமும் இல்லை. இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக கருதலாமா?

பதில்: எழுதிக் கொடுத்தவர் ஒருவர் மட்டும் என்றுள்ள நிலையில் இதனை சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே கருதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 04.10.2019).

கேள்வி: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தம் செய்ய முடியுமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என்பது முத்திரைச் சட்ட கூறு களில் இல்லையென்பதால் இதற்கு உரிமை மாற்றம் Conveyance என முடிவு செய்து சொத்தின் மதிப்புக்கு 5% முத்திரைத்தீர்வை 4% பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2019).

கேள்வி: விடுதலை ஆவணத்திற்கு சாதாரண பிழைதிருத்தல் எழுத முடியுமா?

பதில்;: எந்த வகை ஆவணமாயிருந்தாலும் சொத்து விபரத்தில் பிழை இல்லாமல் முன் பதிவு ஆவண எண், முகவரியில் சிறிய திருத்தங்கள், எழுதிக்கொடுப்பவர் மற்றும் எழுதி வாங்குபவர் பெயரில் எழுத்துப்பிழைகள், முத்திரைத்தாள் வாங்கிய தேதிக்கு முன்னரே எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாக உள்ளவை போன்றவற்றை திருத்தம் செய்யும் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். சொத்து விபரத்தில் சர்வே எண் (உட்பிரிவு உள்பட), பரப்பு, நான்கெல்லைகள் ஆகிய வற்றில் எவ்வித மாற்றமும் இன்றி அளவுகளில் மட்டும் சிறிய திருத்தங்களும் , நான்கெல்லைகளில் ஒரு எல்லை மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுவதும், மின் இணைப்பு, கதவு எண் போன்றவற்றை திருத்தம் செய்யும் ஆவணங்கள் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆவணம் தாக்கலான தேதிக்குப் பிந்தைய தேதியில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாக உள்ளதை திருத்தம் செய்யும் ஆவண மும் சாதாரண பிழை திருத்தல் ஆவணமாகவே பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2019).

கேள்வி: 2016 ல் பதிவான கிரைய ஆவணத்தில் உள்ள சொத்து விவரத்தில் தென்பாதி என்பது தவறாக உள்ளது என 2019 ல் வடபாதி என திருத்தம் செய்துள்ளனர். தற்போது தென்பாதி என்பதுதான் சரியென்று கூறி 2019 ல் பதிவான பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? அல்லது மறுபடியும் இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை ரத்து செய்ய இயலாது. ஏனெனில் முதன்மை ஆவ ணத்தை திருத்தம் செய்வதாக எழுதப்பட்டதால் ரத்து செய்ய இயலாது. பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என எழுதினால் உரிமை மாற்றம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். கிரையத்தை ரத்து செய்து மீண்டும் கிரையம் என எழுதுவதை விட பிழை திருத்தல் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என எழுதுவதே நல்லது. (கோ.செல்வநாதன். 13.11.2019).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் சொத்து விபரத்தில் பரப்பளவை குறைத்து பிழைதிருத்தம் செய்யப்படுகிறது. முன் ஆவணத்தில் கட்டிடம் உள்ளது. இவ்வாவணத்தில் முன் ஆவணத்தில் உள்ள கட்டிடத்திற்கும் தற்போதுள்ள மதிப்புகணக்கிட்டு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூல் செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: சொத்தின் பரப்பளவு குறைந்தாலும் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப் படும் நாளில் உள்ளபடி மனையின் மதிப்பும் கட்டிட தளவிலைப்பட்டியல்படி கட்டிட மதிப்பும் கணக்கிட்டு 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு இ. மு. ச பிரிவு 47B படி வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலித்து ஆவணத்தை பதிவு செய்து பின் களப்பணி மேற்கொண்டு மதிப்புக்குறைவு இருப்பின் இணக்கக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.02.2020).

கேள்வி: 1999 ல் ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிவாங்குபவர் பெயர் சித்தம்மாள் என்று எழுதுவதற்குப்பதிலாக அவரது செல்லப்பெயரான பாப்பம்மாள் என்று தவறுதலாக எழுதப்பட்டுள்ளது.இதைத்தவிர வேறு பிழைகள் இல்லை. பிழைதிருத்தல் செய்யலாமா?

பதில்: 1999 ல் எழுதிவாங்குபவரின் கையொப்பம், அடையாள அட்டை, போட்டோ எது வும் இல்லாத நிலையில் பதிவு செய்த ஆவணமாயிருந்தால் பிழைதிருத்தல் என எழுதி புதிய கிரையத்திற்குண்டான (நடப்பு தேதியில் உள்ளபடியான மதிப்புக்கு) முத்திரைத் தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்த வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.08.2020).

கேள்வி: விடுதலை ஆவணத்தில் மொத்தம் 4 சர்வே எண்கள். அதில் இரண்டுசர்வே எண்ணுக்கு உரிய நான்கு எல்லையில் கிழக்கு எல்லை மட்டும் மாறிவிட்டது. அதை எவ்வாறு திருத்தம் செய்வது?

பதில்: விடுதலை ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என தலைப்பிட்டு பிழையான சொத்து விபரம் என முந்தைய ஆவணத்தில் உள்ளபடி 4 அயிட்ட சொத்து விபரங்களும், சரியான சொத்து விபரம் என 4 அயிட்ட சொத்து விபரமும் (திருத்தத்திற்குட்பட்டு) என எழுதப் பட வேண்டும். இரு அயிட்டங்களில் ஒரு எல்லை மட்டும் திருத்தம் செய்வதைத் தவிர வேறு பிழைகள் ஏதுமில்லை என்றால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 06.08.2020).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன் கீழ் அனுப்பப்பட்டு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டு பெறப்பட்ட பின்னர் இதில் உட்பிரிவு சர்வே எண் மட்டும் தவறு என கண்டுபிடிக்கப்பட்டுள்ளது. சரியான உட்பிரிவுக்கும் பிழையான உட்பிரிவுக்கும் அந்த தேதியில் ஒரே மதிப்புதான் வழிகாட்டியில் உள்ளது. எனவே இதனை சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்யலாமா?

பதில்: சர்வே எண்ணின் உட;பிரிவைத்தவிர வேறு எவ்வித பிழையும் இல்லை. அமை விடமும் மாறவில்லை. அந்த தேதியில் பிழையான சர்வே எண்ணுக்கும் சரியான சர்வே எண்ணுக்கும் ஒரே மதிப்புதான் என்ற போதிலும் ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்

கீழ் அனுப்பப்பட்டு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பிட்டுள்ளதால் இவ்வாவணம் இ.மு.ச பிரிவு 47B க்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணமாகவே முடிவு செய்து சரியான சொத்துக்கு தற்போதைய மதிப்பின் பேரில் வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 14.08.2020)

கேள்வி: தனி நபர் பெயரில் பதிவு செய்யபப்பட்ட குத்தகை ஆவணத்தை நிறுவனத்திற்காக அந்த நிறுவனத்தின் பிரதிநிதி என்ற நிலையில் மேற்படி தனி நபர்கள் குத்தகை ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தம் செய்யலாமா?

பதில்: குத்தகை ஆவணம் சொத்தின் உரிமையாளரான ஒரு தனி நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டிருப்பின் அவரே தான் பிழைதிருத்தல் எழுதிக்கொடுக்க முடியும். அந்த சொத்து நிறுவனத்தின் பெயரில் மாற்றிக் கொடுத்திருந்தாலும் நிறுவனம் சார்பாக பிழைதிருத்தம் செய்யய முடியாது. (கோ. செல்வநாதன்.12.12.2020).

கேள்வி: உயில் ஆவணத்தின் சொத்து விபரத்தில் உள்ள பிழையினை திருத்தம் செய்ய முடியுமா?

பதில்: உயில் எழுதிவைத்தவரே உயிலில் உள்ள பிழையினை Codicil ஆவணம் மூலம் திருத்தம் செய்யலாம். உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் வேறு எவராலும் திருத்தம் செய்ய முடியாது. உயிலில் எந்த ஆவணப்படி கிடைத்த சொத்து என்று குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த ஆவணத்தின் அசலை (அல்லது) சான்றிட்ட நகலை தாக்கல் செய்வதின் பேரில் பட்டா மாற்றம் செய்து கொள்ளலாம். அவ்வாறு முன் ஆவண எண் குறிப்பிடவிடுபட்டிருந்தால் உயிலில் கண்ட சொத்து உயில் எழுதி வைத்தவருக்க உரிமையானது என்பதற்கு வேறு ஆதாரங்கள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். பட்டா மாற்றம் செய்யாமல் பதிவுத்துறையில் ஒன்றும் செய்ய முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 03.03.2021).

கேள்வி: ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்திற்கு மீண்டும் பிழைதிருத்தல் எழுதலாமா?

பதில்: ஒரு முதன்மை (Principle document) ஆவணத்திற்கு ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணங்கள் எழுதலாம். அத்தகைய பிழைதிருத்தல் ஆவணம் சாதாரண பிழைதிருத்தலா (அ) மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்டு வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க பிழைதிருத்தலா (அ) புதிய ஆவணமா என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். உதாரணமாக ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தில் சர்வே எண் மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படும்போது கிரைய ஆவணம் தாக்கல் செய்த நாளில் சரியான சர்வே எண்ணுக்கு மதிப்பு அதிகமாக இல்லை என்பதால் சாதாரண பிழைதிருத்தலாக முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இதன்பின் வேறொரு பிழைதிருத்தல் மூலம் அதே கிரைய ஆவணத்தில்கண்ட சொத்து விபர நான்கெல்லைகளில் இரண்டு (அ) மூன்று எல்லைகள் திருத்தம் செய்யப்படும்போது மு.ச பிரிவு 47Bக்குட்பட்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். ஆனால் ஒரு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தின் மூலம் திருத்தம் செய்யப்பெற்றதை மீண்டும் திருத்தம் செய்யும் ஆவணத்தை மு.ச கூறு 23ன் படி உரிமை மாற்றம் (Conveyance) என்றுதான் முடிவு செய்ய வேண்டும். காரணம் என்னவெனில் பிழைதிருத்தலுக்கு பிழைதிருத்தல்என முத்திரைச்சட்டத்தின் எந்தகூறுகளிலும் (Article) இல்லை. அவ்வாறு எந்த Article ன் கீழும் வராத ஆவணத்திற்கு மு.ச கூறு 23ன் படி முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும் என உள்ளது. பிழை திருத்தல் ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருக்காது என்பதால் சரியான சொத்தின் இன்றை தேதியில் உள்ள படியான மொத்த மதிப்புக்கும் 5% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 13.03.2021).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு நிலத்தை மனைப்பிரிவுகளாக்கி ஒருவர் விற்பனை செய்து விட்டார். மொத்தம் 40 ஆவணங்களிலும் முன்பதிவு ஆவண எண்கள் தவறாக குறிப் பிடப்பட்டுவிட்டது. 40 ஆவணத்திற்கும் சீர்திருத்தம் போடவேண்டுமா? மாற்றுவழி உண்டா?

பதில்: ஒவ்வொரு ஆவணத்திற்கும் தனித்தனியாக பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்க வேண்டும். முன்பதிவு ஆவண எண்கள் மட்டும் திருத்தம் செய்யப்படுவதால் சாதாரண பிழைதிருத்தல் ஆவணமாக பதிவு செய;யலாம். ஒவ்வொரு ஆவணத்தின் சொத்துவிபரம் மற்ற ஆவணங்களிலிருந்து வேறுபடுமாதலால் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் பிழைதிருத்தம் செய்ய இயலாது. ஒரு நபரால் ஒரே நபருக்கு எழுதிக்கொடுக் கப்பட்ட ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட அடமான ஆவணங்களுக்கான இரசீது ஆவணம் ஒரே ஆவணத்தின் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதைத்தவிர வேறு எந்த இரு ஆவணத்தையும் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் எழுத வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 08.04.2021).

Nature- Release (விடுதலை)

கேள்வி: தந்தைக்கு பூர்வீக சொத்து இல்லாமல் பட்டா மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்தை மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலைக்கு முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: தந்தைக்கு பூர்வீக சொத்தாக இருந்து அவருக்கு ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் வாரிசுகளாக இருந்தால் ஒரு வாரிசுக்கு மட்டும் விடுதலை அளித்தால் மற்ற வாரிசுகள் வழக்கு தொடுத்தால் முந்தைய ஆவணம் செல்லாமல் போய்விடும். ஒரு மகன் மட்டும் இருந்தாலும் கூட அந்த மகனுக்கு தந்தையின் சொத்தில் Act of law அல்லது Act of parties படி முன்னுரிமை இல்லை. எனவே மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இந்த விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந் தால் கிரைய ஆவணமாக முடிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 25.07.2015).

ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை-A அயிட்டம் கிரைய சொத்து B அயிட்டம் ஜாமீன் சொத்து என எழுதப்பட்டு பதிவான கிரைய ஆவணத்தைப் பொறுத்து கிரையம் பெற்றவரோ (அ) அவரது வாரிசுகளோ பின்னாளில் ஜாமீன் சொத்தை விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக கிரையம் கொடுத்தவருக்கோ (அ) அவரது வாரிசுகளுக்கோ (அ) ஜாமீன் சொத்தை கிரை யம் பெற்றவருக்கோ விடுதலை செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணம் ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை ஆகும். இத்தகைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் தேதியில் உள்ளபடி ஜாமீன் சொத்தின் மதிப்பு (அ) எவ்வளவு தொகைக்கு ஜாமீன் காட்டப்பட்டதோ அத்தொகை (அ) கைமாறு தொகை இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். இது தவிரவும் சீட்டு நிறுவனத்திற்கு எழுதிக்கொடுத்த ஜாமீன் பத்திரம், நீதிமன்றம் (அ) அரசு அலுவலக தலைமைக்கு (அ) வணிக நிறுவனத்திற்கு ஒரு சொத்தை ஜாமீனாக காட்டி எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தைப்பொறுத்து அத்தகைய ஆவ ணத்தை எழுதிப்பெற்றவர் ஜாமீன் சொத்தை விடுதலைசெய்வதாக எழுதிக்கொடுத்தால், ஜாமீன் சொத்தின் மதிப்பு (அ) எவ்வளவு தொகைக்கு ஜாமீன் காட்டப்பட்டதோ அத்

தொகை (அ) கைமாறு தொகை இவற்றில் எது அதிகமோ அத்தொகைக்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 09.09.2015 & 03.05.2021).

குத்தகை பாத்திய விடுதலை, அடமான பாத்திய விடுதலை, ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை போன்ற இ.மு.ச கூறு 55B,55C,55D யின் கீழ் வராத விடுதலை ஆவணங்களுக்கு சொத்து மதிப்பின் மீது கூறு 55A யின்கீழ் 1%வீதம் (அதிக பட்சம் ரூ 25,000/) முத்திரைத்தீர்வையும், பதிவுக்கட்டணம் (உறவு முறையினைக்கருத்தில் கொள்ளாமல்) 16.10.2014 முதல் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ வசூலிக்க வேண்டும். 15.10.2014 வரை சொத்து மதிப்பின்மீது உச்சவரம்பின்றி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும் என இருந்தது. கைமாறு தொகை, சொத்து மதிப்பு இவற்றில் எது அதிகமோ அதனை கருத்தில் கொள்ள வேண்டும்.. (கோ. செல்வநாதன். 28.01.2016).

சொத்து விபரம் குறிப்பிடாத பொது பாகபாத்திய விடுதலை என்று சிலர் எழுதுவார்கள். இது அவ்வளவு நல்லதல்ல. ஏனெனில் இவ்வாவணம் 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்படக் கூடியது. ஒரு கட்டத்தில் இந்த அசல் தொலைந்துபோனாலும் (அ) சேதமடைந்து போனாலும் (அ) தீயில் எரிந்து போயிருந்தாலும் விடுதலை எழுதிக்கொடுத்தவர், விடுதலை எழுதிப்பெற்றவர் தவிர வேறு எவரும் சான்றிட்ட நகல் பெற இயலாது. ஏதோ ஒரு சூழ்நிலையில் ஒருவர் பொது பாக பாத்திய விடுதலை எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்து போன பின் அவருடைய வாரிசுகள் வழக்கு தொடுக்கும்போது எழுதிப்பெற்றவரும் இறந்து போய் அசல்ஆவணமும் இல்லாத நிலையில் வழக்கினை எதிர்கொள்வது மிகக்கடினம். இவ்வாறான பொது பாகபாத்திய விடுதலை ஆவணத்தில் சொத்து உள்ள ஊரின் பெயரைக்கூட தெரிவிக்கக்கூடாது. அவ்வாறு ஊரின் பெயரைத்தெரிவித்தால் சொத்து விபரத்துடன் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும். பொது பாகபாத்திய விடுதலை என்று எழுத வேண்டும் என்று கருதினால் (எழுதிக் கொடுப்பவருக்கும் எழுதிப்பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற வரையறைக்குள்இருந்தால் ரூ25,000/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப்படவில்லையெனில் சொத்து விபரம், மொத்த சொத்து மதிப்பு, கைவிடும் உரிமையின் மதிப்பு இல்லாததால் மு.ச பிரிவு 41 ன்கீழான சான்று சேர்க்க இயலாது என்பதை நினைவில் கொள்ள வேண்டும்). கைமாறு தொகை ரூ 4,00,000/ (நான்கு லட்சத்துக்கு) குறையாமல் இருந்தால் அதிகபட்ச பதிவுக்கட்டணம் ரூ4,000/ வசூலித்துக்கொண்டு 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 17.03.2016 , 22.09.2016 & 23.11.2021).

கேள்வி: அ என்கிற தந்தையும் ஆ என்கிற தாயும் உயிருடன் உள்ளனர். இவர்களின் மகள் இ என்பவர் மேற்கூறிய உயிருடன் உள்ள பெற்றோர்களின் சுய சம்பாத்திய சொத்துக்கள் குறித்து ஒரு விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். முன்னுரிமை இல்லாத மகள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணம் உரிமை மாற்றம் என சார்பதிவாளர் தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: பொதுவாக விடுதலை ஆவணத்தைப்பொறுத்து விடுதலை எழுதிப்பெறுபவருக்குத்தான் முன்னுரிமை இருக்க வேண்டுமே தவிர எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு இருக்க வேண்டிய அவசியம் இல்லை. தந்தையும் தாயும் சேர்ந்து சொத்து வாங்கியிருந்தால் மகள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை எனக் கொள்ள வேண்டும். தந்தை மற்றும் தாய் தனித்தனியாக சொத்து பெற்றிருந்து இருவருக்கும் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் மகள் விடுதலை அளித்தால் தந்தை கிரையம் பெற்ற சொத்தில் தாயாருக்கு முன்னுரிமை இல்லாததால் விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந்தால் பாதி சொத்து மதிப்புக்கு கிரையம் எனவும் கைமாறு

இல்லையெனில் உரிமை மாற்றம் (5% வீதம்) எனவும் அதேபோன்று தாயார் கிரையம் பெற்ற சொத்தில் தந்தைக்கு முன்னுரிமை இல்லாததால் விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறுதொகை இருந்தால் பாதி சொத்து மதிப்புக்கு கிரையம் எனவும் கைமாறு இல்லையெனில் உரிமை மாற்றம் (5% வீதம்) எனவும் மேற்கண்டவாறு ஒவ்வொரு வரும் வாங்கிய மீதி பாதி பாக சொத்துக்களைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு55Aயின்கீழான விடுதலை எனவும் தன்மை நிர்ணயம் செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 05.07.2016).

கேள்வி: ஒரு X க்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தையும் சேர்த்து A என்பவர் B என்பவருக்கு தான செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்துவிட்டார். தற்பொழுது B என்பவர் சொத்தின் உரிமையாளரான X க்கு (X இல்லாவிடில் அவரது வாரிசுக்கு) Release of Alleged rights என விடுதலை ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 55A ன்கீழ் எழுதலாமா?

பதில்: Alleged rights என்பதற்கு உரிமை இருப்பதாக தெரிவித்த போதிலும் அதற்கு Proof of evidence இல்லாதது என விளக்கம் உள்ளது. இந்நிகழ்வில் விடுதலை எழுதிக் கொடுப்பவர் பெயரில் ஆவணப்பதிவு (Proof of evidence) உள்ளதால் இவ்வாவணம் Release of Alleged rights என முடிவு செய்ய இயலாது. இது இ.மு.ச கூறு 55Cயின்கீழும் வராது. விடுதலைக்கு கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையம் என்றும் கைமாறு தொகை இல்லையென்றால் உரிமை மாற்றம் என்றும் முடிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 06.08.2016).

கேள்வி: ஒரு இந்து ஆணுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தில் அவர் இறந்தபின் அவருடைய வாரிசுகளான அவருடைய மனைவி மற்றும்மக்களுக்கும் காலஞ்சென்ற ஒரு மக னுடைய மனைவி தமக்குரிய பாக உரிமையினை விடுதலை செய்யும் ஆவணத்திற்கு முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ப.து.த எண் 61127/P1/2013 நாள்7.1.2014 ல் கண்டுள்ள Illustration I படி வாரிசு உரிமைப்படி (Act of law) பாத்தியப்பட்டவர்களில் ஒருவருக்கோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற் பட்டவர்களுக்கோ ஒருவரோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்களோ விடுதலை அளிக்கும் போது விடுதலை எழுதிப்பெறுபவருக்கும் விடுதலை அளிப்பவருக்கும் இடையிலான உறவு முறையினை கருத்தில் கொள்ளாமல் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை யாகவே முடிவு செய்யவேண்டும். இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி இந்து ஆணின் சொத் துக்கு அவருடைய விதவை மனைவி, மகன்(கள்), மகள்(கள்), காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மகளின் மக்கள் , காலஞ்சென்ற மகனின் விதவை மற்றும் தாயார் பாத்தியமுடையவர்கள்.(இவர்கள் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள்). எனவே காலஞ்சென்ற மகனின் மனைவி எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55A ன்கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (சொத்துக்குரியவர் இறந்ததற்குப்பின் வாரிசுதாரர்கள் எவ்வித ஆவணப்பதிவும் மேற்கொண்டிருக்கக்கூடாது. ஆவணப்பதிவுகள் ஏதேனும் மேற் கொண்டிருந்தால் தன்மை மாறுபடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 06.08.2016).

ஒரு இந்து ஆண் மகன் இறந்துவிட்டால் அவரது சொத்துக்கு இந்து வாரிசுரிமைச் சட்டப்படி அவரது விதவை மனைவி, மகன்கள், மகள்கள், இறந்துபோன மகனின் மக்கள், இறந்து போன மகளின் மக்கள் , இறந்துபோன மகனின் விதவை மற்றும் தாய் ஆகி யோர் பாத்தியம் உடையவர் ஆகிறார்கள். தந்தைக;கு பாத்தியம் இல்லையே என்ற சந்தேகத்தின் கேள்வி வந்திருக்கும். வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உடையவர் (அ)உடைய வர்கள் (அ)பாத்தியம் இல்லாதவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணம் இ.மு.ச

கூறு 55A ன் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 10.08.2016).

கேள்வி: தந்தையும் இரு மகன்களும் ஏற்கனவே பாகம் பிரித்துக்கொண்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது முதல் மகனுடைய மகள் இது பூர்வீக சொத்து என்பதால் தனக்குரிய 1/3 பாகத்தை கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டு விடுதலையாக எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: இந்த ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலையே. (கோ. செல்வ நாதன். 17.8.2016).

கேள்வி: ஒரு சகோதரனும் சகோதரியும் சேர்ந்து ஒரு சொத்தை கிரையம் பெற்றுள்ள னர். சகோதரன் இறந்துவிட்டதால் அவருடைய மனைவி மற்றும் மக்கள் இறந்து போன வரின் சகோதரிக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: விடுதலை ஆவணம் தொடர்பாக ப.து.த வின் தெளிவுரையில் இத்தகைய ஆவ ணம் இ.மு.ச கூறு 55Aன்கீழான விடுதலை என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. சகோதரன் உயி ருடன் இருந்து ஒருவருக்கொருவர் விடுதலை கொடுத்தால் அவர்களுக்கிடையிலான உறவுமுறை சகோதரன் சகோதரி என்பதால் இ.மு.ச கூறு 55A ன்கீழான விடுதலையே. இறந்துபோன சகோதரனுக்கு பாத்தியப்பட்ட பாதி பாக சொத்தில் இறந்துபோனவரின் வாரிசுகளான அவரது மனைவி மற்றும் மக்களுக்கிடையில் ஏற்படும் விடுதலை ஆவண மும் இ.மு.ச கூறு 55Aன்கீழான விடுதலையே. இறந்து போனவரின் சகோதரியும் இறந்து போனவரின் வாரிசுகளும் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொண்டால் கூறு 45B ன் கீழான பாகம் என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 17.08.2016).

கேள்வி: மூதாதையர் பெயரில் உள்ள சொத்தினை பாகம் மற்றும் விடுதலை செய்வதற் காக மனைவி கணவருக்கு பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கிறார். ஆனால் சொத்து விபரம் சொல்லப்படவில்லை. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 21ன்படி சொத்தின் முழு விபரம் இல்லாமலிருந்தால் எந்த ஒரு பொது அதிகார ஆவணமும் பதிவு செய்யப்படக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 20.08.2016).

கேள்வி: விடுதலை மூலம் ஒருவருக்கு கிடைத்த சொத்து. அவர் இறந்துவிட வாரிசு களில் ஒருவருக்கு மற்ற வாரிசுகள் விடுதலை தர முடியுமா?

பதில்: விடுதலை ஆவணத்தின் தன்மையினை நிர்ணயம் செய்வது தொடர்பாக ப.து.த அவர்களால் வழங்கப்பெற்ற தெளிவுரை ஆணை எண் 61127/P1/2013 நாள் 7.1.2014ல் உதாரணம் (Illustration-1படி விடுதலை கொடுக்கலாம். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 55A படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 31.08.2016).

கேள்வி: மனைவி கணவரின்ஆயுளுக்குப்பின் தன்னுடைய இரு மகன்கள் அடையும் படி உயில் எழுதி வைத்துவிட்டு காலமானார். தற்போது கணவர் (தந்தை) ஆயுள்வரை அனுபவிக்கும் பாத்தியதையை மகன்களுக்கு விடுதலை செய்து கொடுக்கிறார். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15ன்படி உயில் எழுதாமல் இறந்துபோன ஒரு இந்துபெண்ணின் சொத்தை கீழ்க்கண்டவாறுவாரிசுதாரர்கள்அடைவார்கள். 1. முதலாவ தாக மகன்களும், மகள்களும், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மகளின் மக்கள் மற்றும் கணவர். கேள்வியில் உள்ளபடி சொத்துக்குரிய பெண் தன்னுடைய கண வர் ஆயுளுக்குப்பின் தன்னுடைய இரு மகன்கள் அடைய வேண்டும் என உயில் எழுதி யிருந்தாலும் (அ) உயிலே எழுதிவைக்காமல் இறந்திருந்தாலும் அந்த சொத்து மேற் கண்ட மூவருக்கும் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உண்டு என்பதால் மகன்களுக்கு தந்தை எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55A ன்கீழான விடுதலையே. (கோ. செல்வநாதன். 20.09.2016).

கேள்வி: ராமு என்பவர் தன் சுய சம்பாத்திய சொத்தை தன் மகன் ரவி அவனது ஆயுள் வரை அனுபவித்து வந்து ரவியின் ஆயுளுக்குப்பின்னர் ரவியின் மகன் ராஜாவிற்கு சேர வேண்டும் என உயில் எழுதி வைத்து விட்டு காலமானார். தற்போது ரவி தனது மகன் ராஜாவிடமிருந்து ஒரு லட்சம் பெற்றுக்கொண்டு ஆயுள் வரை அனுபவிக்கும் பாத்தி யதையை விடுதலை செய்து கொடுக்கிறார். இதற்கு கைமாறு தொகையின்மீது முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதுமா?

பதில்: தற்போது இ.மு.ச கூறு 55A, 55B,55C,55D ஆகிய ஏதொன்றிலும் கைமாறு தொகை யின் மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க இடமில்லை. எனவே கேள்வியில் குறிப்பிட்டுள்ள ஆவணம் கூறு 55A ன்கீழான விடுதலை என்பதால் சொத் தின் மதிப்பிற்கு 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 25,000/முத்திரைத்தீர்வையும், அதிகபட்ச பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ ம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 21.09.2016).

கேள்வி: தன் சகோதரர்களுடன் செய்து கொண்ட பாகப்பிரிவினைப்படி தன் பாகத்திற்கு கிடைத்த சொத்தில் தன் மகனிடமிருந்து விடுதலை பெறுவதற்கான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இது இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழ் 1% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க ஆவணமாகும். விடுதலை பெறுபவருக்கு ஆவணப்படியோ (அ) வாரிசுரிமைப்படியோ முன்னுரிமை இருக்கவேண்டும். ஆனால் எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயரில் பதிவான ஆவ ணத்தின்படி சொத்து உரிமை இருக்கக்கூடாது. இவ்வாறிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 12.10.2016).

கேள்வி:தந்தை சுயசம்பாத்திய சொத்தில் தந்தை உயிருடன் இருக்கும்போதே மகனிடம் அக்கு விடுதலை ஆவணம் எழுதிப்பெறலாமா?

பதில்: 1.9.1981 க்கு முன் விடுதலை ஆவணத்திற்கு அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25/ஆக இருந்தது என நினைக்கிறேன். 1.9.1981 முதல் விடுதலை ஆவணத்தைப் பொறுத்து கைவிடும் உரிமையின் மதிப்பு (அ) கைமாறு தொகை இவற்றில் எது அதிகமோ அதற்கு 4% வீதம் உச்ச வரம்பின்றி முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும் என இருந்த நிலையில் செலவுத்தொகையினை குறைக்க (அதிக அளவு சொத்துக்களை உடையவர்கள்) சொத்து விபரம் குறிக்கப்படாத விடுதலை என எழுதிய வழக்கம் உண்டு தான். தற்பொழுது 2004 ம் ஆண்டு முத்திரைக்கட்டண திருத்தச்சட்டப்படி விடுதலை ஆவணத்தைப்பொறுத்து சொத்தின் மதிப்பின் மீது (குடும்ப நபர்களாய் இருந்தால் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 10,000/ முத்திரைத்தீர்வையும் அதிகபட்ச பதிவுக் கட்டணம் ரூ 2,000/ என இருந்து தற்பொழுது 01.10.2013 முதல் முறையே ரூ 25,000/ ரூ 4,000/ என உள்ளது. இந்நிலையில் கைவிடும் உரிமையின் பங்கு ½ பாகம் என்றிருந்தால் மொத்த

சொத்தின் மதிப்பு ரூ 50 லட்சத்துக்கு மேல் இருந்தாலும் செலுத்தவேண்டிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் அதிகம் ஏற்பட வழியில்லாதபோது சொத்து விபரத் தைக் குறிப்பிட்டு எழுதி 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யலாமே. இது சாத்தியமில்லாதது என கருதுவதற்கு மூன்று காரணங்கள் தவிர வேறு இருக்க வாய்ப்பில்லை என நான் கருது கிறேன். 1. சொத்து விபரம் அதிக அளவில் உள்ளதை குறிப்பிட்டு ஆவணம் தயாரிப்ப தில் சோம்பேறித்தனம் இருக்கலாம். 2. சொத்து விபரத்தில் ஏதேனும் பிழை ஏற்பட்டு விட்டால் எழுதிக்கொடுப்பவரிடம் மீண்டும் ஆவணம் எழுதிப்பெற நேரிடுமோ என்ற பயம். 3. கணக்கு வழக்கு இல்லாத அளவிற்கு சொத்துக்கள் உள்ள நிலையில் அவற்றை வெளிப்படுத்துவதினால் ஏற்படக்கூடிய விளைவுகள்.

எனவே கூடுமானவரை ஆவணதாரர்களிடம் சொத்து விபரத்தைக்குறிப்பிட்டு எழுது வதே நல்லது என தெரிவிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.10.2016 & 23.11.2021)

கேள்வி:பாட்டி தனது இரண்டு பேரன்களுக்கு(பேரன்கள் இருவரும் உடன்பிறந்த சகோ தரர்கள்) ஒரு சொத்தினை உயில் எழுதி வைத்து பின்பு இறந்துவிட்டார். அதில் ஒருவர் தனது சகோதரனுக்கு தன்னுடைய பாதி பாகத்தை விடுதலை செய்து கொடுக் கிறார். இதனை சார்பதிவாளர் செட்டில்மெண்டாக எழுத வேண்டுமென்றும் விடுதலை யாக எழுதினால் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டுமென்றும் கூறுகிறார். இது சரியா?

பதில்: இது மு.ச கூறு 55A யின்கீழான விடுதலையே. ப.து.த எண்61127/P1/2013 நாள் 7.1.2014ல் எடுத்துக்காட்டு (Illustration) 4 ல் ‘A’ என்னும் ஒரு தாய்க்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை B,C,D என்னும் அவருடைய மூன்று மகன்களுக்கு ஒரு உயில் மூலம் (கடைசியாக) பாத்தியப்படுத்தி எழுதி வைத்துள்ளார். பின்னர் A யின் மரணத்திற்குப் பின்னர் B,C,D ஆகியோர் வாரிசுரிமைப்படி இச்சொத்துக்களை அடைந்துள்ளனர். அதன் பின் D என்ற மகன் தனது மனைவியையும் E,F என்ற இரு மகன்களையும் விட்டு விட்டு இறந்துவிட்டார். தற்பொழுது B,C ஆகியோர் E,F க்கோ அல்லது E,F ஆகியோர் B,C க்கோ எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ. மு.ச கூறு55A யின்கீழ் வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும். காரணம் என்னவெனில் B,C. E,F ஆகியோர் உயிலின்படி கூட்டுப்பாகஸ்தர் களாக ஆவதால் என்பதே. (கோ. செல்வநாதன். 27.10.2016)

கேள்வி: மதம் மாறிய சகோதரர் தன் உடன்பிறந்த சகோதரருக்கு விடுதலை ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தால் தன்மை எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: சொத்து எவ்வாறு வந்தது என்பது பற்றி தெரிவிக்கப்படவில்லை. 1. சொத்து A என்ற தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்டிருந்து அவரது மறைவுக்குப்பின் அவரது மகன்களான B,C என்பவர்களுக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியப்படுவதாக வைத்துக்கொள்வோம். C என்பவர் தந்தையின் இறப்புக்குமுன்னரே மதம் மாறியிருந்தால் அவருக்கு சொத்தில் வாரிசுரிமை பாத்தியம் இல்லை. எனவே வாரிசுரிமை பாத்தியம் உடைய B க்கு பாத்தி யம் இல்லாத C விடுதலை எழுதிக்கொடுத்தாலும் மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடு தலை என்றே கருதவேண்டும். 2. தந்தையின் இறப்புக்குப்பின்னர் C என்பவர் மதம் மாறி யிருந்தாலும் B க்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை மு.ச கூறு 55A யின்கீழான விடு தலையாகவே கருதவேண்டும். 3. B மற்றும் C கூட்டாக கிரையம் பெற்றிருந்து C என்பவர் மதம் மாறியவர் என்பதால் சகோதரன் என்ற உறவு அற்றுப்போய் விட்டதால் மு.ச கூறு 55C யின்கீழான விடுதலையாகவே கருத வேண்டும். 4. B மற்றும் C க்கு உயில் (அ) செட்டில்மெண்டு மூலம் கிடைக்கப்பெற்றிருந்தாலும் மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலையாகவே கருத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 10.11.2016).

கேள்வி: அ என்கிற தாய் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்து. இவருக்கு ஆ, இ, ஈ, உ என்கிற நான்கு பிள்ளைகள். அ என்கிற தாய் பெயரிலும், ஆ என்கிற மகன் பெயரிலும் கூட்டுப் பட்டாவாக உள்ளது. இந்நிலையில் அ, ஆ, இ ஆகிய மூவரும் உ என்பவருக்கு விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளனர். தற்போது தணிக்கையில் விடுதலை எழுதிப்பெறுபவருக்கு முன்னுரிமை இல்லாததால் 7% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது சரியா?

பதில்: அ என்கிற பெண்ணால் (அதாவது தாயார்) சம்பாதிக்கப்பட்ட சொத்து அவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் அச்சொத்து அவருடைய தனிச்சொத்தாகும். இதில் வேறு எவரும் அந்த பெண் உயிருடன் உள்ள வரையில் பாகமோ (அ) பாத்தியமோ கோர உரிமையில்லை. எனவே சொத்தில் முன்னுரிமை இல்லாத நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். கைமாறு தொகை இல்லையெனில் 7% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத் தக்க விடுதலையாகவே கருத வேண்டும். இதே போன்று தந்தை பெயரில் கிரையமாகவோ (அ) பூர்வீகமாகவோ உரிமை உள்ள சொத்தில் அவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் வேறு எவரும் விடுதலையாகப்பெற உரிமையில்லை. இந்து குடும்பத்தினராயிருந்தால் தந்தை உயிருடன் உள்ளபோது பாகமாக பிரித்துக்கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 25.11.2016).

கேள்வி: A,B இரு சகோதரர்கள் மைனராக இருக்கும்பொழுது ஒரு சொத்தை கூட்டாக கிரையம் பெறப்பட்டதில் தற்போது ஒருவர் மற்றவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 6794/C2/2004 நாள் 13.10.2006 ன்படி சகோதரர்களும் சகோதரிகளும் குடும்ப உறுப்பினர்கள் என16.12.2004 முதல் முத்திரைச்சட்டத்தில் திருத்தம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் ஒரு சகோதரர் மற்றொரு சகோதரனுக்கு (அல்லது) சகோதரிக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் Co-owner விடுதலை ஆவணங்கள் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழ் வகைப்படுத்தலாம் எனவும் இந்த நடைமுறை 16.12.2004 க்குப்பின்னர் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட Co-owner விடுதலை ஆவணங்களுக்குப் பொருந்தும் என தெளிவுரை வழங்கப்பட்டுள்ளது. ப.து.த எண் 6794/C2/2004 நாள் 13.10.2006. (கோ.செல்வநாதன். 01.02.2017).

கேள்வி: இறந்து போன சகோதரியின் மகன், மகள்கள் தாய் மாமனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலைக்கு 1% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கலாமா?

பதில்: விடுதலை எழுதிப்பெறுபவரின் தந்தை/ தாய்க்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தாக இருந்து அவர்கள் இறந்தபின் அவர்களுடைய வாரிசுகளுக்கு சொத்துரிமை ஏற்படுவதால் இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழ் 1% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்படக்கூடிய விடுதலையாகவே பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 27.02.2017).

கேள்வி: A என்பவருடைய மகளுக்கு Aயும் அவருடைய மகனும் விடுதலை செய்து கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: கேள்வியுடன் பெறப்பட்ட ஆவண வரைவின்படி பழனிவேல் என்பவருக்கு பூர்வீகமாகவும் பரிவர்த்தனை மூலமாகவும் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களில் பொதுவில் ¼ பாகத்தை தனது ஒரு மகளான அன்பு என்பவரிடம் விடுதலை பெற்றுள்ளார். தற்போது மற்றொரு மகளான பானுமதிக்கு பழனிவேல் மற்றும் அவருடைய மகன் குணசேகரன் மொத்த சொத்துக்களில் ¼ பாகம் உள்ளதாக தெரிவித்து மீதி ¾ பாகத்தை கைமாறு பெற்

றுக்கொண்டு விடுதலை என தலைப்பிட்டு ஆவணம் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதில் முக்கிய மாக கவனிக்க வேண்டியது எழுதிப்பெறும் மகளுக்கு தந்தை உயிருடன் உள்ள நிலை யில் தந்தையின் பூர்வீகம் மற்றும் சுய சம்பாத்திய சொத்துக்களில் முன்னுரிமை உள்ளதா என்பதே. முஸ்லீம், கிருத்துவ மதத்தைச்சார்ந்த ஆண் உயிருடன் உள்ள போது அவருடைய சொத்துக்களில் எவருக்கும் பாகமாக அளிக்க இயலாது. இந்து மதத்தைச் சார்ந்த ஆண் உயிருடன் உள்ளபோது அவருடைய சொத்துக்களில் அவருடைய ஆண், பெண் மக்களுக்கு (2004 ம் ஆண்டு மைய சட்டப்படி) பாகம் பிரித்துக் கொடுக்கலாம். மனைவிக்கு தன் சுயசம்பாத்திய சொத்திலிருந்து பாகமாக அளிக்கலாம். தந்தை தன்னு டைய சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்து போனால் தான் அவ ருடைய வாரிசுகளுக்கு வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் ஏற்படுகிறது. அப்பொழுதுதான் பாத்தியம் உடையவருக்கு மற்றவர்கள் விடுதலை அளிக்கலாம். எனவே இவ்வாவணத் தைப்பொறுத்து எழுதிப்பெறுபவருக்கு முன்னுரிமை இல்லாததாலும் எழுதிக்கொடுப்பவர் கள் கைமாறு பெற்றுக்கொண்டுள்ளதாலும் கிரையம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். மொத்த சொத்துக்களின் மதிப்புக்கும் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டண மும் கணக் கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 15.03.2017).

கேள்வி: சொத்தின் உரிமையாளர் A என்ற பெண். அவர் இறந்துவிட்டார். அவருக்கு B என்ற பெண்ணும் C என்ற ஆணுக்கும் வாரிசுகள். இவர்களில்A இறப்பதற்கு முன்பே B என்ற பெண் இறந்துவிட்டார். தற்போது Bயின் வாரிசாக D என்ற பெண் வருகிறார். இதில் D என்பவர் C க்கு சொத்தை விடுதலை செய்யலாமா? இது தாய்வழி சொத்து என்பதால் பேத்தி மாமாவுக்கு விடுதலை கொடுத்தால் குடும்பம் என்ற வரையறைக்குள் வருமா?

பதில்: A என்ற பெண் இறந்தபின் அவருடைய சொத்துக்கு வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி அவருடைய மகன் மற்றும் மகள் பாத்தியம் உடையவராகிறார்கள் பாத்தியம் உடைய Cக்கு Bயின் வாரிசு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழ் வகைப் படுத்தக்கூடியது. இதற்கு Family or Non family என்று பார்க்க வேண்டிய அவசியமில்லை. என்னுடைய C.D Notes ல் Nature- Release என்ற தலைப்பில் ப.து.த வழங்கிய தெளிவுரை விபரத்தை பார்க்கவும். இந்த விடுதலை 1%வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் விதிக்கக்கூடியதே. (கோ. செல்வநாதன். 22.04.2017).

கேள்வி: A,B,C என்னும் மூன்று நபர்கள் ஒரு சொத்தை கூட்டாக கிரையம் வாங்கு கின்றனர். A =45%, B=45%, C =10% என்னும் விகிதப்படி கிரையச் சொத்தில் பங்கு உள்ளதாக ஆவண வாசகம் உள்ளது. தற்பொழுது C என்பவர் Aக்கு விடுதலை எழுதிக் கொடுக்கும்போது 1/3 பாகமாக எடுத்துக்கொள்ள வேண்டுமா? அல்லது சொத்து மதிப் பில் 10% எடுத்துக்கொள்வதா?

பதில்: அசல் கிரைய ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறும் நபர்கள் விகிதாச்சார அடிப்படையில் சொத்தை அடைய வேண்டும் என இருந்தால் C என்பவர் தனக்குரிய (10%) Aக்கு விடு தலை எழுதிக்கொடுப்பதை ஏற்கலாம். கிரைய ஆவணத்தில் பங்கு விகிதாச்சாரம் குறிப் பிடப்படாமலிருந்தால் ஒவ்வொருவருக்கும் 1/3 பங்கு உரிமை இருப்பதாகவே கொள்ள வேண்டும். A,B,C ஆகியோர் குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்தில் கண்டுள்ள உறவு முறையினராய் இருந்தால் மு.ச கூறு 55A யின்கீழான விடுதலை என்றே 1% விகிதத் தில் முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடலாம். அவர்கள் குடும்ப உறவு முறையினர் அல்லாத வராக இருந்தால் மு.ச கூறு 55C படி 7% ன் முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.05.2017).

கேள்வி: ஒரு இந்து ஆணுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை அவர் இறந்து விட்டதால் , அவரது முதல் மனைவிக்கும் அவருக்கும் பிறந்த இரு மக்களுக்கும் இறந்து போன வரின் 2வது மனைவி மற்றும் இவரது ஒரு மகள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவ ணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: இறந்து போனவரின் வாரிசுதாரர்கள் என முதல் மனைவி, அவரது இரு மக்கள், 2வது மனைவி, அவரது ஒரு மகள் ஆக ஐந்து நபர்கள் என வாரிசு சான்றில் உள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்ட போதிலும் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி 2வது மனைவிக்கு சொத்தில் பாத்திய உரிமை இல்லை. முதல் மனைவி இறந்தபின் 2வது திருமணம் செய்திருந்தால் தான் 2வது மனைவிக்கு உரிமை உண்டு. எனவே முதல் மனைவி, அவரது இரு மக்கள், 2வது மனைவி மூலம் பிறந்த ஒரு மகள் ஆக நால்வருக்கும் உரிமை உண்டு என்பதால் 2வது மனைவியும் அவரது மகளும் மொத்த சொத்தில் ¼ பாகத்தை விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக முடிவு செய்ய வேண்டும். வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உடையவ ருக்கு குடும்ப உறவு முறை இல்லாத நபர்கள் விடுதலை எழுதிக் கொடுத்தாலும் இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 05.05.2017).

கேள்வி: A என்பவர் தன் இரு மகன்களின் மகன்களும் பேரப்பிள்ளைகளான B,C க்கு ஒரு தானசெட்டில்மெண்டு மூலம் பொதுவாக அடையும்படி எழுதிக்கொடுத்த சொத்தில் ஒரு பாதியினை B என்பவர் C க்கும் மற்றொரு பாதியினை C என்பவர் B க்கும் விடுதலை (அ) செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களாக எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: B,C இருவரும் குடும்ப உறுப்பினர் அல்ல என்பதால் செட்டில்மெண்டுக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த வேண்டும். ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் B,C க்கு வரப்பெற்ற சொத்து என்பதால் விடுதலை ஆவணமும் மு.ச கூறு 55(C) ன்கீழ் 7% முத்திரைத் தீர்வை விதிக்கத்தக்கதாகும். மேலும் ஒருவருக்கொருவர் நான்கெல்லை குறிப்பிட்டும் எழுத முடியாது. தனித்தனி சர்வே எண்ணாகவும் எழுத முடியாது. எனவே இ.மு.ச கூறு 45B ன் கீழ் பிரிந்த பாக மதிப்பிற்கு 4% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க பாகம் என பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 02.06.2017).

கேள்வி: A என்னும் ஒரு இந்து ஆண் இறந்துவிட்டபின் அவருடைய தந்தை, தாய், மனைவி ஆகியோர் (வாரிசு சான்றின்படி வாரிசுகள்) ஆவர். A சுயமாய் கிரையம் பெற்ற சொத்தில் தமக்குள்ள உரிமையை A யின் தாய்க்கு A யின் தந்தையும் A யின் மனைவி யும் விடுதலை அளிக்கும் ஆவணத்தை விடுதலையாக கருத முடியுமா?

பதில்: இந்து குடும்பத்தலைவரான ஆண் உயில் மூலம் தனது சொத்துக்களுக்கு ஒரு ஏற்பாடு செய்து வைக்காமல் இறந்துவிட்டால் மகன், மகள், விதவை மனைவி, தாய், காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ் சென்ற மகளின் மக்கள், காலஞ் சென்ற மகனின் விதவை ஆகியோர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். இவர்கள் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர் கள்). இவ்வாறான முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் எவரும் இல்லையெனில் I. தந்தை, II(1) மகனின் மகளின் மகன்,(2) மகனின் மகளின் மகள், (3)சகோதரன், (4) சகோதரி என இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. வழக்காவணத்தில் கண்ட சொத்து இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி Aயின் தாயாருக்கும் Aயின் மனைவிக்கும் பாத்தி யம் உள்ளதால் ப.து.த எண் 61127/P1/2013 நாள் 7.1.2014 ன் மூலம் விடுதலை ஆவண தன்மை நிர்ணயம் செய்வது குறித்த தெளிவுரைகளில் எடுத்துக்காட்டு (Illustration) -1 ன் படி இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான (1% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க) விடுதலை யாகவே (உறவு முறையினைக் கருத்தில் கொள்ளாமல்) முடிவு செய்ய வேண்டும்.

இதே ஆவணம் A யின் தந்தைக்கு மற்றவர்கள் எழுதிக்கொடுத்தால் இந்து வாரிசு உரிமைச்சட்டம் பிரிவு 8ன்படி முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் உள்ள நிலையில் இரண் டாம் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் பட்டியலில் இடம்பெற்றுள்ள தந்தைக்கு அளித்தால் ஆவண வாசகத்தின்படி கிரையமாகவோ (அ) இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலையாகவோ முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ .செல்வநாதன். 02.06.2017).

கேள்வி: A யின் பூர்வீக சொத்தை B க்கு கிரையம் கொடுத்தபின், A யின் சகோதரியிட மிருந்து A என்பவர் விடுதலை எழுதிப்பெற்றுள்ளார். அதற்கு B யின் வழக்கறிஞர் இந்த விடுதலை தவறான பதிவு என வாதிட்டுள்ளார் . இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: A என்பவர் கிரையம் கொடுப்பதற்கு முன்னரே அவரது சகோதரியிடமிருந்து விடு தலை எழுதிப்பெற்றிருக்கலாம். B கிரையம் பெற்றபின் Aக்கு ஒருசகோதரி உள்ள விபரம் தெரிய வந்து அவரிடம் விடுதலை எழுதி வாங்க முடிவு செய்து B க்கு எழுதிக்கொடுத் தால்7% முத்திரைத்தீர்வை போடவேண்டியிருக்குமே என்றஎண்ணத்தில் யாரோ ஒருவர் இந்த ஐடியாவை கொடுத்திருக்கலாம். மொத்தத்தில் விடுதலை பதிவு தவறானதுதான். எனினும் அந்த ஆவண வாசகத்தில் இது பூர்வீக சொத்து. நீங்கள் மட்டும் B க்கு கிரையம் கொடுத்து விட்டீர்கள். இந்த சொத்தில் எனக்கு பூர்வீக பாத்தியம் உள்ளதால் விடுதலை தருகிறேன் என வாசகம் இருந்தால் B இதனை சாதகமாக வைத்துக் கொள்ளலாம். அவ் வாறு இல்லையெனில் இந்த பதிவு செல்லாது என நீதிமன்றத்தில் ஆணை பெறுவதே சிறந்த வழி. அதன்பின் A யின் சகோதரியிடமிருந்து விடுதலை எழுதிப்பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.06.2017).

கேள்வி: தந்தை மகனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் தன் ஆயுள் வரை தானும், தனது மனைவியும் தன் தாயும் அனுபவித்து வந்து இவர்கள் மூவர் ஆயுள் காலத்திற்குப்பின்னர் தன் மகனுக்கு சேர வேண்டும் என்ற நிபந்தனையுடன் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார் . தற்போது பாட்டி பேரனுக்கு ஆயுள் பாத்தியதையை விடுதலை செய்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: பாட்டி பேரனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் இத்தகைய விடுதலை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தின் மதிப்பின்மீது மு.ச கூறு 55Aன் கீழான விடுதலை ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.08.2017).

கேள்வி: A- தந்தை, B-மகன், C-மகள். Aக்கு பூர்வீகமானதும் பாகம் மூலம் வரப்பெற்ற சொத்தையும் அவர் சுயமாக கிரையம் பெற்ற சொத்தையும் சேர்த்து B க்கு A மற்றும் C எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணத்திற்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையிட்டு எழுத லாமா?

பதில்: இந்து (மிட்டாக்ஷரா) சட்டப்படி இந்து ஆண் தன்னுடைய பூர்வீக சொத்தையும் சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் மகன் மகளுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். சுய சம் பாத்திய சொத்திலிருந்து மனைவிக்கு பாகமாக அளிக்கலாம். ஒரு இந்து ஆண் தன்னு டைய சொத்தைப் பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துவிட்டால் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி (முதல்வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் பட்டியலில் கண்டுள்ளபடி) அவரு டைய விதவை, மகன், மகள், ஏற்கனவே இறந்துபோன மகனின் வாரிசுகள், ஏற்கனவே இறந்துபோன மகளின் வாரிசுகள் மற்றும் தாயார் அவருடைய சொத்துக்கு பாத்தியம் உடையவர் ஆகிறார்கள். தந்தை உயிருடன் உள்ள நிலையில் மகனோ/மகளோ விடு தலை எழுதிப்பெறுவதற்கு முன்னுரிமை இல்லை என்பதால், விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையம் எனவும் கைமாறு தொகை இல்லையென்றால்

இ.மு.ச கூறு 55Cன் கீழான விடுதலை எனவும் முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 08.08.2017).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு மனை எண் 88 ஐ 1990 ல் கிரையம் கொடுத்துள்ளார். அதே மனையை A என்பவர் C க்கு 1994 ல் பவர் எழுதிக்கொடுத்து C என்பவர் Dக்கு 1998ல் கிரையம் கொடுத்து பின்னர் D என்பவர் Eக்கு 2002ல் கிரையம் கொடுத்துள்ள நிலையில் தற்போது E என்பவர் Bக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இ.மு.ச கூறு 55Cயின் படி சொத்தின் மதிப்புக்கு கீழான என 7% விகித முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் 1% விகித பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 16.08.2017).

கேள்வி: பாக பாத்திய விடுதலை என்ற தலைப்பிட்டு காலஞ்சென்ற கெங்காதரனின் மனைவி தனராதா என்பவருக்கு கெங்காதரனின் இரு மகன்கள் மற்றும் ஒரு மகள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணம். சொத்து கெங்காதரனின் தந்தை ஷண் முகம் பெயரில் கிரையம்பெறப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஷண்முகம் இறந்துவிட்டார். அவ ரது வாரிசு சான்றில் ஷண்முகத்தின் மனைவி, கெங்காதரன் மற்றும் 4 நபர்கள; என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. இவ்வாவணத்தை இ.மு.ச கூறு 55Aயின்கீழான விடுதலை என்று பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் சொத்து முழுவதுமாக (அ) எவ்வளவு பங்கு உரிமை விடுதலை செய்யப்படுகிறது என்ற விபரம் இல்லை. ஷண்முகத்திற்கு கெங்காதரனைச் சேர்த்து 6 வாரிசுதாரர்கள். எனவே கெங்காதரனுக்கு பாத்தியப்பட்ட ஆறில் ஒரு பங்கில் நான்கில் மூன்று பாகம் விடுதலை செய்வதாக இருந்தால் ஆவணத்தை இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என்று பதிவு செய்யலாம். ஷண்முகம் கிரையம் பெற்ற மொத்த சொத் தில் நான்கில் மூன்று பாகம் விடுதலை செய்வதாக இருந்தால் சொத்து முழுவதும் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர்கள் மற்றும் எழுதிப்பெறுபவருக்கு பாத்தியப்பட்டது என்ப தற்கான ஆதாரத்துடன் தாக்கல் செய்யக்கோரி Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 31.10.2017).

கேள்வி: தந்தை பூர்வீகமாக சொத்திலிருந்து பாகமாக வந்த சொத்தை தன் பெயரில் பட்டா மாற்றி தனது மகன், மகள்களுடன் கூட்டாக அனுபவித்து வரும் நிலையில் தந்தை மற்றும் ஒரு மகன் சேரந்து ஒரு மகளுக்கு பணத்தை பெற்றுக்கொண்டு தங்க ளுக்கு உரிய பாகத்தை விடுதலை செய்கின்றனர். இதனை இ.மு.ச கூறு 55Aயின்கீழான விடுதலை எனக்கொள்ளலாமா?

பதில்: முதலில் பாகம் மற்றும் விடுதலைக்கான உரிமை பற்றி மனதில் வைத்துக் கொள்வது நன்று. எந்த மதத்தைச்சேர்ந்த பெண்ணாயிருந்தாலும் அவர் பெயரில் ஆவணப்பதிவு மூலம் வரப்பெற்ற சொத்தில் அவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் வேறு எவரும் பாகமாகவோ (அ) விடுதலையாகவோ பெற உரிமையில்லை. அதனால்தான் பாக ஆவணத்தில் ஒரு பெண்ணின் பெயரில் உள்ள சொத்து வேறு நபர்கள் அடைவ தைப்பொறுத்து செட்டில்மெண்டு என முடிவு செய்யப்படுகிறது. இதுவே விடுதலை என்றால் கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையம் எனவும் கைமாறு தொகை இல்லை யென்றால் இ.மு.ச கூறு 55Cயின் கீழான விடுதலை எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இந்துக்களைத் தவிர்த்து முகம்மதியர்,கிருத்துவர்; ஆணின்(தந்தை அல்லது சகோதரன்) பெயரில் உள்ள பூர்வீகம் மற்றும் சுயசம்பாத்திய சொத்தில் மற்றவர்கள்

பாகமாகவோ (அ) விடுதலையாகவோ அடைய முடியாது. தந்தை இறந்தபின் அவருடைய பூர்வீக சொத்தையும் அவருடைய சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் பாகமாகவோ (அ) விடுதலையாகவோ பெறலாமே தவிர ஒரு சகோதரன் பெயரில் உள்ள சுயசம்பாத்திய சொத்தில் மற்ற சகோதர சகோதரிகள் பாகமாகவோ (அ) விடுதலையாகவோ அடைய முடியாது. இந்து மதத்தினரைப்பொறுத்த வரையில் ஒரு இந்து ஆண் உயிருடன் உள்ள போதே அவருடைய பூர்வீக சொத்தையும் அவர் சுயமாக சம்பாதித்து கூட்டுக்குடும்ப சொத்தாக அனுபவித்து வருவதையும் சேர்த்து தன் குடும்பத்தினருடன் (வாரிசுதாரர்களுடன்) பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். ஒரு இந்து ஆண் தன் சுயசம்பாத்திய சொத்திலிருந்து தன் மனைவிக்கு பாகமாக அளிக்கலாமே தவிர பூர்வீக சொத்திலிருந்து தன் மனைவிக்கு பாகமாக அளிக்க இயலாது. (அதனால் தான் மாமனார் சொத்தில் மருமகளுக்கு பாத்தியம் இல்லை என்று சொல்கிறோம்). அதேபோன்று தந்தை உயிருடன் உள்ள போதுதன் மகன்கள் பெயரில் தனித்தனியாகவோ (அ) கூட்டாகவோ கிரையம் பெற்று கூட்டுக்குடும்ப சொத்தாக அனுபவித்து வந்ததை பாகமாக பிரித்துக்கொள்ளலாம். இந்து மதத்தைச்சார்ந்த ஆண் இறந்தபின் அவருடைய மகன்கள் பூர்வீக சொத்தையும் சுய சம்பாத்திய சொத்தையும் கூட்டாக அனுபவித்து வந்ததை பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். இந்து மதத்தினரைப்பொறுத்து மேலே தெரிவித்தவை அனைத்தும் இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் 1956க்குமுன் வழிமுறையாக கடைபிடிக்கப்பட்டு வந்த மிட்டாக்ஷரா சட்டம் (போன்றவை) தொடர்பான கருத்துக்களே. ஆக தந்தை உயிருடன் உள்ள நிலையில் அவருடைய தந்தையோ (அ) தாயோ இவருக்கும் இவருடைய மகன்/ மகளும் சேர்ந்து அடையும்படி செட்டில்மெண்டு/ உயில் எழுதி வைத்திருந்தால் கூட்டு உரிமையாளர்கள் என்ற நிலையில் விடுதலை எழுதிக்கொள்ளலாம். தந்தை உயிருடன் உள்ள போது தந்தையும் மகன், மகள் சேர்ந்து அடமானம், குத்தகை போன்ற ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவாகியிருந்தால் கூட்டாக அனுபவித்து வந்ததை உறுதிப்படுத்துவதாக உள்ளதால் கூட்டுரிமையாளர்கள் என்ற நிலையில் விடுதலை எழுதிக்கொள்ளலாம். மேற்கண்டவாறு கூட்டுரிமையாளர்கள் (Co-owners) என்ற நிலையில் விடுதலை ஆவணம் இருந்தால் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கும் எழுதிப்பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவு முறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் இருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான 1% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க விடுதலை ஆவணம் என முடிவு செய்யலாம்.கூட்டுரிமையாளர்கள் என்றில்லாத நிலையிலான விடுதலைஆவணத்தில்கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையமாக முடிவு செய்து முத்திரைத்தீர்வை (தற்பொழுது 4% விகித பதிவுக்கட்டணம்) வசூலிக்க வேண்டும். கைமாறு தொகை இல்லையென்றால் இ.மு.ச கூறு 55Cயின்கீழான விடுதலை என முடிவு செய்து முத்திரைத் தீர்வை (1% விகித பதிவுக்கட்டணம்) வசூலிக்க வேண்டும். தந்தையோ (அ) தாயோ இறந்தபின்பு வாரிசு உரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உடையவர்கள் எழுதிப்பெறும் விடுதலையைப் பொறுத்து எழுதிக்கொடுப்பவருக்கும் எழுதிப்பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவுமுறையினை கருத்தில் கொள்ளாமல் இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழான விடுதலை என1% விகித முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% விகித பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தால் போதும் (கோ. செல்வநாதன். 06.11.2017).

கேள்வி: A என்ற தந்தையின் பெயரில் சொத்து உள்ளது. A யின் வாரிசுகளான மகன்கள் B,C,D. Aயும் Bயும் இறந்து விட்டனர். தற்போது B யின் வாரிசுகளான E,Fக்கு C மற்றும் D எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணத்தை எவ்வாறு வகைப்படுத்த வேண்டும்?

பதில்: A என்ற தந்தையின் பெயரில் சொத்தை அவரது மகன்களில் C,D. என்பவர்கள் இறந்துபோன B யின் வாரிசுகளான E,Fக்கு விடுதலை கொடுப்பதாக உள்ளது. விடுதலை

எழுதிப்பெறுபவர்கள் மற்றும் விடுதலை கொடுப்பவர்களுக்கு எந்த ஒரு ஆவணப்பதிவு மூலம் சொத்து வரவில்லை. விடுதலை எழுதிப்பெறுபவர்களுக்கு வாரிசுரிமைச்சட்டப் படி முன்னுரிமைஉள்ளது. எனவே பெறுபவர்களுக்கும்அளிப்பவர்களுக்கும்இடையிலான உறவு முறையினை கருத்தில் கொள்ளாமல் இ.மு.ச கூறு 55Aயின்கீழான விடுதலை யாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். ஆதாரம் ப.து.த எண் 61127/P1/2013 நாள் 7.1.2014 (Illustration-1) (கோ.செல்வநாதன். 10.11.2017).

கேள்வி: 2012ல் சகோதரிகளை விட்டுவிட்டு சகோதரர்கள் மட்டும் பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்து கொண்டுள்ளனர். தற்பொழுது உரிமையில்லாத சகோதரிகள் விடுதலை அளிக்க ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் எவ்வாறு முடிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்: பாக ஆவணத்தில் கண்டுள்ளபடி இன்னார் அடைந்த சொத்து விபரம் என எழுதிப் பெறும் ஒவ்வொரு நபரைப்பொறுத்தும் எழுதலாம். சொத்து விபரத்தில் நான் கெல்லை களில் எவ்வித மாற்றமும் இருக்கக்கூடாது. புதிய உட்பிரிவு சேர்த்தலும் கூடாது. பரப் பில் குறைக்கலாமே தவிர கூடுதலாக்கப்படக்கூடாது. எழுதிப்பெறுபவர்கள் சகோதரர்கள் என்பதால் தந்தையின் சொத்தாக இருந்தாலும் (அ) சகோதரர்களுக்கு கூட்டு கிரைய சொத்தாக இருந்தாலும் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.11.2017).

கேள்வி: தந்தையின் பூர்வீக சொத்து. தந்தை உயிருடன் உள்ளார். அவருடைய மூன்று மகன்களில் இரு மகன்கள் சேர்ந்து ஒரு மகனுக்கு கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டு விடுதலையாக எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தந்தை உயிருடன் இருக்கும் வரை அவருடைய பூர்வீக சொத்து மற்றும் சுய சம்பாத்திய சொத்தில் மகனோ (அ)மகளோ விடுதலை பெறுவதற்கான முன்னுரிமை இல்லை. முன்னுரிமை இல்லாதவருக்கு கைமாறு பெற்றுக்கொண்டு விடுதலை என சொத்தின் உரிமையினை விட்டுக் கொடுப்பது கிரையம் என்று வகைப்படுத்தி 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டும். கூட்டாக கிரையம்(அ) வேறு ஆவணம் மூலம் அடையப் பெற்றவர்களில் ஒருவருக்கோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்களுக்கோ விடுதலை அளிக் கும்போது கைமாறு தொகை இருந்தாலும் குடும்ப உறவு முறை இல்லாமலிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55Cயின் கீழான விடுதலையாக முடிவு செய்ய வேண்டும். அடுத்தவருக்கு சொந்தமான சர்வே எண்ணை தவறுதலாக பாகம் (அ) கிரையம் போன்ற ஆவணம் மூலம் அடையப் பெற்றவர்கள் அந்த சர்வே எண்ணுக்கு உரியவருக்கு விடுதலை அளிக் கும்போது கைமாறு தொகை இருந்தாலும் (அ) இல்லையென்றாலும் இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்ய வேண்டும். ஆனால் வேறு ஒருவருக்கு சொந்தமான சொத்து முழுவதையும் தவறுதலாக சேர்த்து ஆவணம் பதிவு செய்தபின் உரியவருக்கு விடுதலை அளிக்கும்போது உரிமை மாற்றம் என (Tindivanam Joint II Office) ப.து.த ஆணை உள்ளது. இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதக்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 17.11.2017).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு 2002ல் சர்வே எண் 66/4ல் 0.35 செண்டு கிரையம் கொடுத் தார். B பெயருக்கு பட்டா மாறிவிட்டது. C என்பவர் சம்மந்தம் இல்லாமல் அதே சொத்தை Dக்கு 2009ல் கிரையம் கொடுத்து விட்டார். மேலும் D பிற சொத்துக்களோடு D1, D2, D3, D4 ஆகியவர்களுடன் 2013ல் பாகம் செய்து கொண்டபோது சம்மந்தப்பட்ட சொத்து

D4 க்கு ஒதுக்கப்பட்டுள்ளது. இப்பொழுது அசல் உரிமையாளரான B மேற்படி சொத்தை விற்க நினைக்கிறார். D4 தற்பொழுது விடுதலை எழுதிக்கொடுக்க சம்மதிக்கிறார். தற் பொழுது சொத்தை வாங்க இருப்பவருக்கு B கிரையம் கொடுக்கலாமா?

பதில்: B என்பவர் சர்வே எண் 66/4ல் 0.35 செண்டு கிரையம் பெற்றபடியே உள்ள நான் கெல்லை, பரப்பு உள்ளதாக (அ) 66/4 ல் உள்ள முழு சொத்தான 35 செண்டு என சொத் துக்கு சம்மந்தமே இல்லாத C என்பவர் Dக்கு கிரையம் கொடுத்திருந்தால் தற்போது D4 என்பவர் Bக்கு விடுதலை என எழுதிக்கொடுத்தாலும் கிரையமாகவே கருத வேண்டும். கோர்ட் ஏலத்தால் விற்பனை செய்யப்பட்ட சொத்தை மீண்டும் மற்றொரு கிரையத்தால் தான் மாற்றம் செய்ய முடியும் என RG Page 103 May 1985ல் உள்ளது. சர்வே எண்66/4ல் மொத்த பரப்பு 35 செண்டு என இல்லாமலும் B கிரையம் பெற்ற ஆவணச்சொத்து விப ரத்தில் உள்ள நான்கெல்லைகளின்படியே 35 செண்டு என இல்லாமலிருந்தாலும் Bக்கு சொந்தமான சொத்தை C என்பவர் கிரையம் கொடுத்தார் என்பது எவ்வாறு முடிவு செய்ய இயலும் என்று புரியவில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 21.11.2017).

கேள்வி: A என்பவர் Bக்கு (ஜாமீன் சொத்துடன்) கிரையம் செய்துள்ளார். B என்பவர் Cக்கு (இதே ஜாமீன் சொத்துடன்) மறு கிரையம் செய்துள்ளார். இப்பொழுது C என்பவர் Aக்கு ஜாமீன்பாத்திய விடுதலை செய்கிறார். இதில் Bயும் சேர்ந்துஎழுதிக்கொடுக்கவேண்டுமா? B இறந்துவிட்டதால் அவருடைய வாரிசுகள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: ஜாமீன் சொத்து உரிமையாளரான Aக்கு C என்பவர் மட்டும் ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை எழுதிக்கொடுக்க வேண்டும். A யிடமிருந்து கிரையம் பெற்ற B என்பவர் Cக்கு கிரையம் கொடுக்கும்போது Aயின் சொத்தையே ஜாமீனாக காட்டியதே ஜாமீன் காட்டும் நோக்கத்தையே நிறைவுசெய்வதாக கருத முடியாது. B என்பவர் Cக்கு கிரையம்கொடுத்த போது B யின் சொத்தையே ஜாமீனாக காட்டி எழுதியிருக்க வேண்டும். அவ்வாறு இருந் தால் B அல்லது Bயின் வாரிசுகளிடமிருந்து மட்டும் (C என்பவரை சேர்க்க அவசியம் இல்லாததால்) ஜாமீன் பாத்திய விடுதலை எழுதிப்பெறலாம். தற்போது B இறந்து விட்ட போதிலும் அவருடைய வாரிசுகளிடமிருந்துவிடுதலை எழுதிப்பெறவேண்டிய அவசியம் இல்லை. ஜாமீன்பாத்திய விடுதலை ஆவணத்திற்கு ஜாமீன் சொத்தின் மதிப்பின்மீது இ.மு.ச கூறு 55Aபடி முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். கிரைய ஆவண வாசகத்தில் கிரைய சொத்தில் நஷ்டம் ஏற்பட்டால் ஜாமீன் சொத்தின் மீது வழக்கு தொடர்ந்து கிரைய தொகைக்கு மேற்படாமல் நஷ்டஈடு அடைந்துக் கொள்ள லாம் என எழுதுவது வழக்கம். ஜாமீன் சொத்துக்கு இன்றைய மதிப்பை விட கிரைய ஆவணத்தில் கண்ட கிரையத்தொகை அதிகமாக இருந்தால் அத்தொகையின்மீது முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.12.2017).

கேள்வி: Aயின் சொத்துக்கு C நேரடி ஜாமீன் பாத்தியதாரர் இல்லையாதலால் இது மு.ச கூறு 55Aயின் கீழ் வகைப்படுத்த இயலுமா?

பதில்: விடுதலை ஆவணத்தைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு 55A,55B,55C,55D என நான்கு வகையாகப் பிரித்து முத்திரைக்கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. இதில் 55D என்பது ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் கூட்டு வியாபாரம் செய்து வந்து பங்குதாரர் களில் ஒருவர் ஒன்று (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட பங்குதாரர்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலையைக்குறிப்பதாகும். 55Bஎன்பது பினாமி விடுதலை ஆகும். அதாவதுவேறொரு வரின் பணத்தைக்கொண்டு தன் பெயரில் கிரையம் பெற்ற பின், பணத்தைக் கொடுத்தவ ருக்கே கிரையம் பெற்றவர் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலையைக் குறிப்பதாகும். 55C என்பது கூட்டுரிமையாளர்களுக்கிடையிலான விடுதலை ஆகும். அதாவது ஒன்றுக்கு

மேற்பட்ட நபர்களுக்கு (Act of parties) ஆவணப்பதிவு மூலம் அடையப்பெற்ற சொத்தில் ஒரு (நபர்) தரப்பினர் மற்றொரு நபர் (அ) நபர்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை யைக் குறிப்பதாகும். விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவருக்கும் விடுதலை எழுதிப்பெறுபவ ருக்கும் இடையிலான உறவுமுறை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்திற்குள் இருந் தால் கூறு 55Aயின் கீழ் வகைப்படுத்தலாம். குடும்ப உறவு முறை இல்லையென்றால் கூறு 55C யின் கீழ் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். மு.ச கூறு 55A மற்றும் 55Cயின் கீழ் தன்மை முடிவு செய்வது குறித்து எடுத்துக்காட்டுகளுடன் ப.து.த எண் 61127/ P1/2013 நாள் 7.1.2014 ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. இ.மு.ச கூறு 55B, 55C,55D யின் கீழ் வராத விடுதலை 55Aயின் கீழ் வகைப்படுத்தப்பட வேண்டும். மேலும் குடும்ப உறுப்பினர்கள் குடும்ப சொத்துக்களை விடுதலை செய்தல் தவிர பிற வகையான ஆவ ணங்கள் பற்றி ப.து.த தெளிவுரை வழங்கிய விபரம் என்னுடைய C.D Notes ல் உள்ளது. எனவே C என்பவருக்கு உரிமை இருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. விடுதலை எழுதிப் பெறுபவருக்கு முன்னுரிமைஉள்ளதா என்பதே முக்கியம்.(கோ.செல்வநாதன்.11.12.2017).

கேள்வி: A யிடமிருந்து C நேரடியாக ஜாமீன் பெறாததால் C மட்டும் விடுதலை எழுதிக் கொடுத்தால் போதுமா? B அல்லது Bயின் வாரிசுகளிடமிருந்து விடுதலை எழுதிப்பெற வேண்டாமா?

பதில்: A என்பவர் Bக்கு கிரையம் கொடுக்கும்போது ஜாமீனாக காட்டிய சொத்தையே B என்பவர் Cக்கு கிரையம் கொடுக்கும்போது ஜாமீனாக காட்டியுள்ளதால் , அதன்பின் ஜாமீன் சொத்தில் Bக்கு எவ்வித உரிமையும் இல்லை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். இன்னும் சொல்லப்போனால் C என்பவர் கிரையம்பெறும்போது Bக்கு சொந்தமான வேறு சொத்தையே ஜாமீனாக எழுதிப்பெற்றிருக்க வேண்டும். இவ்வாறு எழுதி வாங்கியிருந் தால் தான் B அல்லது Bயின் வாரிசுகளிடமிருந்து A விடுதலை எழுதிப்பெறவேண்டிய நிலை வரும். எனவே C யிடமிருந்து A விடுதலை எழுதிப்பெறும்போது முன்பதிவு ஆவண விபரங்களாக இரு கிரைய ஆவணங்கள் பதிவு அளிக்கப்படுவதால் ஜாமீன் சொத்தைப் பொறுத்து வில்லங்கம் ஏதுமில்லை என்பதை உணரலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 11.12.2017).

கேள்வி: முஸ்லீம் ஆணுக்கு சொந்தமான சொத்து. அவர் திருமணமாகி குழந்தை யில்லாமல் இறந்து விட்டார். நீதிமன்ற ஆணையின்படி அவருக்கு வாரிசுதாரர்கள் மனைவி மற்றும் சகோதர சகோதரிகள். தற்பொழுது ஒரு சகோதரருக்கு மற்ற அனைவரும் விடுதலை கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இறந்துபோன ஒரு முகம்மதியருக்கு மகன், மகள் எவரும் இல்லாதநிலையில் மனைவி மட்டும் இருந்தால், இறந்து போனவரின் சகோதர சகோதரிகளுக்கும் இறந்து போனவரின் சொத்தில் பாத்தியம் உள்ளது. எனவே இறந்து போனவரின் சகோதரருக்கு இறந்துபோனவரின் மனைவி மற்றும் இறந்துபோனவரின் சகோதர சகோதரிகள் விடு தலை கொடுக்கலாம். இது இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலையே. (கோ.செல்வ நாதன். 10.12.2017).

கேள்வி: தந்தைக்கு பூர்வீக பாத்தியமான சொத்தை அவரது இறப்பிற்குப்பின்னர் தாயிட மிருந்து ஒரு சகோதரர் மட்டும் ஏற்கனவே செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கி பட்டாவும் மாற்றிக் கொண்டு விட்டார். தற்போது இதர சகோதர சகோதரிகளிடமிருந்து எழுதி வாங்கும் விடுதலை ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 55A ன் கீழான விடுதலை ஆவணமாகவே கருதலாம். ஆவண வாசகத்தையும் பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.12.2017).

கேள்வி: தந்தைக்கு பட்டாபடி பாத்தியப்பட்ட பூர்வீக சொத்தை தந்தை மூன்றாம் நப ருக்கு கிரையம் கொடுத்துவிட்டார். தற்போது தந்தையின் வாரிசுகள் கிரையம் பெற்ற வருக்கு தங்களின் ¾ பங்கை விடுதலை செய்யும் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 55C படி கைவிடும் உரிமையின் பாகமான 4ல் 3 பங்கு மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் உச்ச வரம் பின்றி வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.01.2018).

கேள்வி: மாரப்பன் என்பவர் தனக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துவிட்ட நிலையில் மாரப்பனின் மகன் கந்தசாமி தன் உடன் பிறந்த சகோதரிகள், ஏற்கனவே இறந்துபோன சகோதரிகளை விட்டுவிட்டு தன் இரு மகன்கள் மற்றும் ஒரு மகளுடன் பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ளார். தற்பொழுது கந்தசாமி யின் மகன்கள் மற்றும் மகளுக்கு (ஒவ்வொருவருக்கும் தனித்தனியாக) கந்தசாமியின் உயிருடன் உள்ள சகோதரிகள், இறந்துபோன சகோதரிகளின் வாரிசுகள் எழுதிக்கொடுக் கும் விடுதலைக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கந்தசாமியுடன் உடன் பிறந்த சகோதரிகள் மொத்தம் 4 நபர்கள், கந்தசாமியுடன் சகோதரர் இருந்து பாகம்பிரித்துக்கொண்டிருந்தால் வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உடைய வர்களுக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உடையவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்ய வாய்ப்பிருக்கும். ஒரு இந்து தந்தை உயிருடன் உள்ள போது தமது பூர்வீக சொத்தை தமது மகன்கள் மற்றும் மகள்களுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ள உரிமை உண்டு என்றாலும் தமது சகோதரிகளுக் குரிய பாகசொத்தையும் சேர்த்து பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ளதால் ஒவ்வொருவர் எழுதிப்பெறும் விடுதலைஆவணத்தில் கண்ட மொத்த சொத்தில் 5ல்4 பங்கை விடுதலை செய்வதாகக் கொண்டு விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருப்பின் கிரைய மாக முடிவு செய்து 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்வதற்கு ப.து.த ஆணைகள் ஏதுமில்லை. கந்தசாமி பாகம் பிரித்துக்கொண்ட ஆவணம் செல்லாதது என நீதிமன்ற ஆணை பெற்று கந்தசாமி, அவருடைய சகோதரி, இறந்துவிட்ட சகோதரிகளின் வாரிசுகளுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். (இதற்கு மு.ச கூறு 45(b) யின் கீழான பாகம் என முடிவுசெய்து முத்திரைத்தீர்வை பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டி வரும்). தற்பொழுது கந்தசாமி உயிருடன் இல்லையென்றால் அவருடைய மக்களுக்கு ஒரே ஷெடியூலாக ஒதுக்க வேண்டும் பின்னர் அவர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.04.2018).

கேள்வி: மூன்று சகோதரர்களுக்கு நீதிமன்றம் மூலம் தனித்தனியாக பாகப்பிரிவினை செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது ஒரு சகோதரர் தனக்குரிய பங்கை மற்றொரு சகோதர ருக்கு பணம் பெற்றுக்கொண்டு பாகபாத்திய விடுதலை செய்கிறார். இதனை கிரையமாக கருதலாமா?

பதில்:ஒரு பாகம் (அ) செட்டில்மெண்டு (அ) உயில் ஆவணத்தில் தனித்தனி ஷெடி யூலாக சொத்தை அடையப்பெற்றவர் வேறொருவருக்கு விடுதலை செய்து கொடுத்தால் கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.06.2018).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி நான்கு பேருக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தை M.O.D மூலம் வங்கியில் கடன் பெற்று பைசலாகாத நிலையில் வங்கியின் சம்மதத்துடன் ஒருவர் மட்டும் தனது பங்கைப்பொறுத்து மற்று மூன்று நபர்களுக்கும் விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கலாமா? விடுதலை வாசகத்துடன் தாங்கள் மூவருமே வங்கி கடனை செலுத்திக் கொள்ள வேண்டியது என்ற வாசகம் சேர்க்கலாமா?

பதில்: நான்கு சகோதரர்களுக்கு கூட்டாக பாத்தியப்பட்ட சொத்து சம்மந்தப்பட்ட உரிமை ஆவணத்தை வங்கியில் வைப்பு செய்து கடன் பெற்று மேற்படி கடன் பைச லாகாத நிலையிலும் ஒருவர் மட்டும் தனது பங்கைப்பொறுத்து மீதி மூன்று சகோதரர் களுக்கோ (அ) மூவரில் ஒருவருக்கோ விடுதலை அளிக்கலாம். D.O.Tக்கு முன் இவர் களில் எந்த ஒருவரும் தனிப்பட்ட முறையில் ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளாமலிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழ் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். கடன் தொகையினை விடுதலை எழுதிப்பெறுபவர்களே செலுத்த வேண்டும் என்றும் எழுதலாம் (கோ. செல்வநாதன். 16.06.2018).

கேள்வி: சுப்பம்மாள் என்பவர் பட்டா மூலம் சொத்தின் உரிமையாளர். அவர் காலமான பின் அவரது ஒரே வாரிசான லட்சுமி என்ற மகளுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை லட்சுமியின் கணவரும் மகனும் 2006ல் லட்சுமியை சேர்க்காமல் பாகம் செய்து கொள் கிறார்கள். பாக ஆவணத்தில் தந்தைக்கு குடும்ப பொது நிதியும் அசையாச்சொத்துக்கள் அனைத்தும் லட்சுமியின் மகனும் அடைவதாய் எழுதி பட்டாவும் மாற்றம் செய்யப்பட் டுள்ளது. தற்போது வங்கியில் கடன் பெற விண்ணப்பித்தபோது லட்சுமியை சேர்க்காமல் பாகம் செய்துள்ளதாலும் லட்சுமிக்கு ஒரு மகள் உள்ளதாலும் இருவரிடமிருந்தும் விடு தலை (அ) செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்க வேண்டும் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு எந்த வகை ஆவணம் எழுத வேண்டும்?

பதில்: சுப்பம்மாள் ஆயுளுக்குப்பின் அவரதுமகள் லட;சுமிக்கு மட்டும் சொத்து பாத்தி யம் உள்ள நிலையில் அவரை சேர்த்தும் பாகம் பிரித்துக்கொண்டிருக்க முடியாது. அவரை சேர்க்காமல் பாகம் பிரித்து பட்டா மாற்றம் செய்துள்ள காரணத்தால் லட்சுமி யிடமிருந்து செட்டில்மெண்டு ஆவணமும் எழுதிப்பெற வழியில்லை. அதே போன்று குடும்ப உறுப்பினர் என்ற முறையில் லட்சுமியிடமிருந்தும் விடுபட்ட இன்னொரு மகளிடமிருந்தும்1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க விடுதலை ஆவணமும் எழுதிப்பெற இயலாது. சொத்து முழுமையும் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி லட்சுமி உயிருடன் உள்ள வரையில் அவருக்கு மட்டுமே பாத்தியப்பட்டது என்பதாலும் பட்டா மகன் பெய ரில் உள்ளதாலும் இ.மு.ச கூறு 55Cயின் படி மொத்த சொத்து மதிப்புக்கும் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட்டு லட்சுமியிடமிருந்தும் விடுபட்ட மகளிடமிருந்தும் விடுதலை ஆவணம் எழுதிப் பெறுவதைத் தவிர்த்து வேறு வழியே இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 02.07.2018).

கேள்வி: தந்தைக்கு பூர்வீகமாக கிடைக்கப்பெற்ற சொத்தை தந்தையும் மூன்று மகள் களும் சேர்ந்து மகனுக்கு 1/5 பாக உரிமையினை விடுதலை செய்து எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்திற்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி பதிவு செய்தபின் தணிக்கையில் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்த வேண்டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: இந்து மதத்தினர் அல்லாத முஸ்லீம், கிருத்துவ மதத்தைச் சேர்ந்த தந்தை உயி ருடன் உள்ளபோது தந்தையின் பூர்வீக சொத்து மற்றும் சுயார்ஜித சொத்தை அவர் எவ ருக்கும் பாகமாக பிரித்துக்கொடுக்க முடியாது. குடும்ப உறுப்பினர்கள் எவரும் சொத்தில்

உரிமை கோர இயலாது. -ப.து.த ப.மு.எண் 43617/C3/92 நாள்2.3.93. இந்து குடும்பத் தலை வரான தந்தை பெயரில் உள்ள பூர்வீக சொத்தையும் அவருடைய ஆண் மக்களாலும் சுயமாக சம்பாதிக்கப்பட்ட சொத்துக்களையும் பொது சொத்தாக்கி அனுபவித்து வந்ததாக தெரிவித்து பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம் -Note 11 under Article 45 0f the Stamp Act. தந்தை உயிருடன் உள்ளபோது அவருடைய பூர்வீகம் மற்றும் சுயசம்பாத்திய சொத்தில்மகனோ (அ)மகளோ விடுதலை எழுதிப்பெற முன்னுரிமை இல்லை.தந்தைஉயிருடன்உள்ளபோது தந்தை மகனுக்கோ / மகளுக்கோ விடுதலை எழுதிக்கொடுத்து விடுதலை என முடிவு செய்த ஆணைகள் ஏதுமில்லை. எனவே முன்னுரிமை இல்லாத நபருக்கு கைமாறு பெற் றுக்கொண்டு எழுதிக் கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணம் கிரையமாக முடிவு செய்யப்பட்டு மொத்த சொத்தின் மதிப்புக்கும் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்ட ணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.08.2018).

கேள்வி: 3 சொத்துக்களை காட்டி M.O.D பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது ஒரு சொத்தை மட்டும் வங்கி விடுவிக்கிறது. இதற்கு என்ன ஆவணம் எழுதுவது?

பதில்: அடமான (M.O.D) பாத்திய விடுதலை ஆவணம் என (ஏற்கனவே செய்யப்பட்ட பதிவு ஆவண விபரத்தை தெரிவித்து) வங்கி எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின்படி விடுவிக்கப்படும் சொத்தின் இன்றைய மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 05.09.2018).

கேள்வி: A,B என்கிற சகோதரர்களுக்கு C,D,E என்கிற சகோதரிகள் உள்ளனர். A என் கிற சகோதரர் இறந்துவிடுகிறார். A க்கு ‘அ’ என்கிற மனைவியும் ஆ, இ, உ என்கிற மூன்று பிள்ளைகள் உள்ளனர். A,B க்கு பெற்றோர்கள் உயில் எழுதி வைத்துள்ளனர். பிறகு இருவரும் காலமாகி விட்டனர். இதன்பிறகு தான் A இறந்துவிடுகிறார். உயில்படி A க்கு சொந்தமான சொத்தை A யின் மனைவி மற்றும் பிள்ளைகள் வாரிசு அடிப்படையில் அனுபவித்து வருகின்றனர். தற்போது C,D,E என்கிற சகோதரிகள் தங்களுடைய சகோ தரன் B யிடமும் காலஞ்சென்ற சகோதரர் A யின் வாரிசுகளிடமும்; தகராறு செய்து ஒரு தொகையினை கைமாறாக பெற்றுக்கொண்டு A யின் வாரிசுகளுக்கும் B க்கும் விடுதலை எழுதிக்கொடுக்க முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: A,B என்கிற சகோதரர்களின் தந்தை மற்றும் தாயார் A,B க்கு உயில் எழுதி வைத்து இறந்துவிட்ட பின்பு Aயும் இறந்துவிடுகிறார். தற்போது C,D,E என்கிற சகோதரி கள் உயிருடன் உள்ள சகோதரன் B க்கும் இறந்துவிட்ட சகோதரன் A யின் வாரிசுகளுக் கும் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலைக்கு இ.மு.ச கூறு 55A யின்படி முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும்விதிக்கப்படவேண்டும். விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவர்கள் தனித்தோ (அ) விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவர்களும் எழுதிப்பெறுபவர்களும் கூட்டாகவோ பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்தின் மூலம் சொத்தை அடையப்பெறவில்லை என்பதால் உறவு முறையினைக் கருத்தில் கொள்ளாமல் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை யாகவே முடிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.11.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே 15 நபர்கள் சேர்ந்து ஒரு கூட்டு வியாபார உடன்படிக்கை பதிவு செய்துள்ளனர். தற்போது அதிலிருந்து ஒருவர் விலகுகிறார். விலகுபவரிடமிருந்து எந்த வகை ஆவணம் எழுதிப்பெற வேண்டும்?

பதில்: விலகும் பங்குதாரர் விலகும் தேதியில் உள்ளபடி கூட்டு நிறுவனத்தின் சொத்து மற்றும் ரொக்கம் மொத்தத்திலும் 15 ல் ஒரு பங்கை (அ) கூட்டு வியாபார ஒப்பந்த ஆவ ணத்தில் இவருக்குரிய பங்கு விகிதம் குறிப்பிட்டிருந்தால் அந்த பங்கை மற்ற பங்கு

தாரர்களுக்கு விடுதலை செய்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 55D(ii) படி7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.11.2018).

கேள்வி: தந்தை பெயரில் பட்டா உள்ளது. முன்பதிவு இல்லை. மகள்கள் தந்தைக்கும் சகோதரனுக்கும் பட்டாவில் உள்ள சொத்தில் தங்களுக்குரிய பங்கை விடுதலை செய்து கொடுக்கிறார்கள். தந்தை பெயரில் மட்டும் பட்டா இருக்கும்பொழுது மகள்களுக்கு சொத்தில் முன்னுரிமை உள்ளதா?

பதில்: விடுதலை ஆவணத்தைப்பொறுத்து எழுதிப்பெறுபவருக்கு முன்னுரிமை உள்ளதா என்று பார்க்கவேண்டுமே தவிர எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கு முன்னுரிமை உள்ளதா என்று பார்க்க வேண்டிய அவசியமில்லை. தந்தைக்கு பூர்வீகமாக (அ) சுயார்ஜிதமாய் பாத்தியப்பட்டு தந்தை பெயரில் பட்டாவாக உள்ள சொத்தில் தந்தை உயிருடன் உள்ள வரையில் மகனுக்கோ (அ) மகளுக்கோ விடுதலை எழுதிப்பெற முன்னுரிமை இல்லை. எனவே மகள்கள் விடுதலை செய்யும் பங்கு மதிப்பில் பாதியைப்பொறுத்து தந்தைக்கு விடுதலை செய்வதற்கு இ.மு.சகூறு 55A யின்கீழான விடுதலை எனவும் விடுதலை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருப்பின் பாதி மதிப்புக்கு மகனுக்கு எழுதிக் கொடுப் பதைப்பொறுத்து கிரையம்எனவும் கைமாறு தொகை இல்லை எனில் இ.மு.சகூறு 55C யின் கீழான விடுதலை எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2018).

கேள்வி: இரு பிள்ளைகளுக்கு கார்டியன் தந்தை என பட்டா வழங்கப்பட்டுள்ளது. தற் போது இரு பிள்ளைகளும் மேஜர். இதில் ஒருவருக்கு மட்டும் சொத்தை கொடுத்துவிட்டு மற்றவர் விலகி விடுகிறார். விடுதலை ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டது. இந்த ஆவணத்தில் தந்தையையும் சேர்த்து 2/3 பாகம் என எழுதப்பட்டது. தணிக்கையில் தந்தையின் பாகத்திற்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் தேவை என குறிப்புரை செய்துள்ளது சரியா?

பதில்: இரு மைனர் மகன்கள் பெயரில் பட்டா வழங்கப்பட்டுள்ளதில் கார்டியன் தந்தை என உள்ள நிலையில், மைனராக இருந்தவர்கள் மேஜரானபின் ஒருவர் தமக்குரிய பாதி பாகத்தை விடுதலை செய்தால் (குடும்ப உறவு முறை உள்ளதால்) இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். தந்தையையும் சேர்த்து 2/3 பாகம் என எழுதும்போது பாதி (0.50)க்கு மேல் 0.67 முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ள நிலையிலும் விடுதலை எழுதிப்பெறுபவருக்கு முன்னுரிமை உள்ளதால் தந்தைக்குரிய பாகத்திற்கு 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக் கட்டணமும் தேவை என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்தது சரியல்ல. (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2018).

கேள்வி: A என்பவர் வாங்கிய சொத்து. அவர் இறந்தபின் Aயின் மனைவிக்கு Aயின் தாயாரும் Aயின் மகனும் வாரிசு சான்றுப்படி விடுதலை கொடுக்கிறார்கள். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: கேள்வியில் எந்த மதத்தைச் சார்ந்தவர் என்ற விபரம் இல்லை. எனினும் A இறந்தபின் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி A யின் மனைவி , A யின் தாயார் மற்றும் A யின் மகனுக்கும் உரிமை உள்ளது. வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உடையவருக்கு (அ) உடையவர்களுக்கு பாத்தியம் உள்ளவர்(கள்) அல்லது பாத்தியம் இல்லாதவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணத்திற்கு உறவு முறையினை கருத்தில் கொள்ளா

மல் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை ஆவணமாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2018).

கேள்வி: இறந்துபோன ஒரு முகம்மதிய பெண்ணின் கணவருக்கு வாரிசுதாரர்களில் சிலர் மட்டும் விடுதலை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: முகம்மதியர்களுக்கான HANAFI LAW ல் இறந்த மனைவியின் சொத்தில் கண வருக்கு குழந்தைகள் இருந்தால் 1/8 பங்கு என்றும் குழந்தைகள் இல்லையென்றால் 1/2 பங்கு என்றும் SHYA LAW ல் குழந்தைகள் இருந்தால் 1/4 பங்கு என்றும் குழந்தைகள் இல்லையென்றால் 1/2 பங்கு என்றும் உள்ளது. வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி முன்னுரிமை உடையவருக்கு எழுதிக்கொடுக்கப்படும் விடுதலை ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்யவேண்டும். விடுதலை ஆவணத்தைப்பொறுத்து எழுதிக்கொடுப்பவர்களைத்தவிர முன்னுரிமை உடைய மற்ற வாரிசுதாரர்களைப்பற்றி கவலைப்பட வேண்டியதில்லை. பின்னாளில் அவர்களிடமிருந்து விடுதலை ஆவணம் எழுதிப்பெறலாம். அல்லது பாகஆவணம் எழுதிக்கொள்ளலாம். விடுபட்டவர்களைப்பற்றி விடுதலை எழுதிப்பெறுபவர் தான் முடிவு செய்து கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 29.11.2018).

கேள்வி: இருவர் கூட்டாக கிரையம்பெற்ற சொத்தை ஒருவர் பிரிவினையின்றி பாதியை மற்றவருக்கு பாக பாத்திய விடுதலை எழுதிக்கொடுக்க முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இருவரும் குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்தில் கண்ட உறவுமுறையினராய் இருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்யலாம். குடும்ப உறுப்பினர் என்ற உறவு முறையினராய் இல்லாமலிருந்தால் இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை (7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம்) என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 04.12.2018).

கேள்வி: A என்பவருக்கு சொந்தமான சொத்தை அவர் காலமானபின் B,C என்கிற அவ ருடைய இரண்டு குமாரர்கள் பாகம் பிரித்துக்கொள்கின்றனர். அதன் பிறகு B என்ப வருக்கு பாகமாய் வந்த சொத்தை B என்பவரும் B யின் இரண்டு குமாரத்திகளும் சேர்ந்து B யின் குமாரருக்கு பாக பாத்திய விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கிறார்கள். இதற்கு முத்தி ரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: B என்ற தந்தைக்கு பாகமாக வரப்பெற்றசொத்தில் B உயிருடன் உள்ள நிலையில் அவருடைய மகனோ மகளோ விடுதலையாகப்பெற முன்னுரிமை இல்லை. எனவே இ.மு.ச கூறு 55C யின் கீழான விடுதலை என மொத்த சொத்து மதிப்புக்கும் 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1%வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் உச்ச வரம்பின்றி கணக்கிட்டு முடிவு செய்ய வேண்டும். விடுதலையில் கைமாறு தொகை இருந்தால் கிரையமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 05.12.2018).

கேள்வி: 4 அயிட்ட சொத்துக்களைப்பொறுத்து ஒருவர் அடமானம் வைத்துள்ளார். தற் பொழுது ஒரு அயிட்ட சொத்தை மட்டும் கிரையம் செய்ய உள்ளார். கடன் தொகை நிலுவையிலுள்ளது. எனவே அந்த சொத்தைப்பொறுத்த மட்டில் ரசீது ஆவணம் எழுதிப் பெற இயலுமா? இல்லையெனில் எவ்வகையான ஆவணம் எழுதிப்பெற வேண்டும்?

பதில்: அடமான பாத்திய விடுதலை என்று எழுதி இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலையாக பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன்.)

கேள்வி: ஒரு சொத்துக்கு மனைவி, மகன் மற்றும் மகள் வாரிசுதாரர்கள் ஆவார்கள். அந்த மகனும் இறந்துவிட்ட நிலையில் அவருடைய மனைவி மற்றும் வாரிசுகளாக உள்ளனர். தற்பொழுது இறந்துவிட்ட மகனின் மனைவி மற்றவர்களிடமிருந்து விடு தலை எழுதிப்பெற விரும்பும் நிலையில் விடுதலை ஆவணத்திற்கு விதிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ஒரு இந்து ஆண் தமது சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துபோனால் அவரது சொத்துக்கு அவருடைய விதவை (மனைவி) , மகன்கள், மகள் கள், இறந்துபோன மகனின்மக்கள், இறந்துபோன மகளின் மக்கள், இறந்துபோன மகனின் விதவை மற்றும் தாயார் பாத்தியம் உடையவர்களாகிறார்கள். (இவர்கள் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்கள் ஆவார்கள்). இதனடிப்படையில் இறந்துபோன மகனின் விதவைக்கு வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியம் உண்டு என்பதால் பாத்தியம் உடையவர்கள் (அல்லது பாத்தி யம் இல்லாதவர்கள்) எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.05.2019).

கேள்வி: ஐந்து சகோதரர்கள் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்தில் நான்கு நபர்கள் ஒருவருக்கு விடுதலை கொடுத்தால் முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட குடும்ப உறுப்பினர்கள் சேர்ந்து கிரையம் பெற்ற சொத்தில் ஒருவர் மற்றவருக்கு விடுதலை செய்து கொடுத்தாலும் இ.மு.ச கூறு55Aயின்கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். 16.12.2004 முதல் குடும்ப உறுப்பினர் களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் Co-owners release ஆவணங்கள் இ.மு.ச கூறு55Aயின்கீழ; வகைப்படுத்தப்படவேண்டும் என்பது ப.து.த சுற்றறிக்கை கடித எண் 6794/C2/2004 நாள் 13.10.2006 ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 13.08.2019).

கேள்வி: சொத்துவிபரம் இல்லாத பொது பாத்திய விடுதலை ஆவணத்திற்கு மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழ் தொகை ஏன் வசூலிக்கக்கூடாது?

பதில்: தற்போது விடுதலை ஆவணத்திற்கு சந்தை மதிப்பின் மீதே முத்திரைத்தீர்வை யும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டுமென்றுள்ள நிலையில் பொது பாக பாத்திய விடுதலை என குறிப்பிட்டு எழுதப்படும் ஆவணத்தில் எழுதிக்கொடுப்பவர் விட்டுக் கொடுக்கும் பங்கு உரிமைக்கான விபரம் (அதாவது குடும்பத்தில் மொத்தம் எத்தனை நபர்களுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து), மொத்த சொத்து மதிப்பு, அதில் கைவிடும் உரிமை யின் பங்கு ஆகியவை குறிப்பிடுதல் என்பது எந்த அளவிற்கு சாத்தியமானது என்று கூற இயலாது. கைவிடும் உரிமையின் மதிப்பு ரூ 25 லட்சம் (அ) அதற்கு மேலும் என இருந்தால் மட்டுமே குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கிடையிலான விடுதலை எனக்கொண்டு அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ25,000/ விதிக்கப்பட வேண்டியதில் ஆவணம் தாங்கி யுள்ள முத்திரைத்தீர்வை போக மீதியை மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் வசூலிக்கலாம். ரூ 25 லட்சத்துக்கு குறைவாக குறிப்பிடும் நிலையில் சொத்து விபரம் இல்லாதபோது சந்தை மதிப்பு உண்மையாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை பதிவு அலுவலர் உறுதிப்படுத்த இயலாது என்பதால் மு.ச பிரிவு 41 ன்கீழ் சான்று சேர்க்க இயலாது என தெரிவித்தேன். (கோ.செல்வநாதன். 21.10.2019).

கேள்வி: குடும்ப நபர் அல்லாத நான்கு நபர்கள் சேர்ந்து 25 செண்ட் கிரையம் வாங்கி யுள்ளனர். ஒவ்வொருவருக்கும் 5.2 செண்ட் வீதம் மனையாக விடுதலை செய்ய முடியுமா?

பதில்: நான்கு நபர்கள் சேர்ந்து வாங்கிய ஒரு சொத்தை அவர்களுக்குள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். ஒவ்வொருவருக்கும் 5.2 செண்ட் வீதம் பாகம் பிரிக்கும்போது மனையாக வருமா? அங்கீகாரம் தேவைப்படுமா என்பதை பதிவு அலுவலர் கவனித்துக்கொள்ள வேண்டும். கேள்வியில் தெரிவித்தவாறு ஒவ்வொருவருக்கும் 5.2 செண்ட் வீதம் விடு தலை ஆவணமாக பதிவு செய்ய முடியாது. ஏனெனில் முதல் விடுதலை ஆவணத்தின் மூலம் விடுதலை அளிப்பவருக்கு பின்னிட்டு வரக்கூடிய ஆவணத்தினை விடுதலை யாக பதிவு செய்ய முன்னுரிமை இல்லை. கிரையமாகவே எழுதிப் பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.11.2019).

கேள்வி: இந்து குடும்பத்தைச் சேர்ந்த மூன்று சகோதரர்கள் அவர்களுக்கு பொதுவாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தை வாய்மொழியாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டுள்ளனர். தற்போது இரு சகோதரர்கள் மற்றொரு சகோதரருக்கு விடுதலை கொடுக்கின்றனர். இவ்வாவணத் தின் தன்மை எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: பூர்வீக சொத்தாக இருந்து சகோதரர்களால் தனிப்பட்ட முறையில் எவ்வித ஆவ ணப்பதிவும் மேற்கொள்ளாமலிருந்தால் மொத்த சொத்தில் (அ) ஒரு அயிட்ட சொத்து முழுவதில் இரு சகோதரர்கள் தங்கள் உரிமையினை வாரிசுரிமைப்படி பாத்திய முள்ள சகோதரருக்கு விடுதலை அளித்தால் (வாய்மொழி பாகம் பற்றி ஏதும் தெரிவிக்காமல்) இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை என முடிவு செய்யலாம். அவ்வாறில்லாத நிலையில் முன்பதிவுகள் (அ) ஆவண வாசகப்படி இ.மு.ச கூறு 55Cன் கீழான விடுதலை (அ) இ.மு.ச கூறு 23 ன் படியான உரிமை மாற்றம் என்று முடிவு செய்ய நேரிடும். (கோ. செல்வநாதன். 16.03.2020).

கேள்வி: A என்ற இந்து பெண் திருமணமான 7 நாட்களில் இறந்து விட்டார். வாரிசு சான்றில் B என்ற கணவரும் C என்ற தாயாரும் வாரிசுதாரர்கள் என வட்டாட்சியரால் சான்று வழங்கப்பட்டுள்ளது. A என்ற நபருக்கு C என்பவரால் ஏற்கனவே எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட சொத்தைப்பொறுத்து தற்பொழுது B என்ற நபர் C என்ற நபருக்கு விடுதலை கொடுத்தால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15 உயில் எழுதாமல் இறந்து போன இந்து பெண் ஒருவரின் சொத்தை கீழ்க்கண்டவாறு வாரிசுதாரர்கள் அடைவார்கள் (a). முத லாவதாக மகன்களும், மகள்களும்,காலஞ்சென்ற மகனின் மக்கள், காலஞ்சென்ற மக ளின் மக்கள் மற்றும் கணவர். (b). இரண்டாவதாக கணவருடைய வாரிசுதாரர்கள் (c). மூன்றாவதாக தாய் மற்றும் தந்தை. இதன்படி இறந்து போன பெண்ணின் கணவர் உள்ள நிலையில் தாயாருக்கு சொத்தில் பாத்தியம் இல்லை. எனவே இவ்வாவணம் கிரைய மாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 18.03.2020).

கேள்வி: ஒரு விடுதலை ஆவணத்தில் மகன் பெயரில் உள்ள சொத்துக்களை மகன் இறந்த பின்னர் அவரது வாரிசுகளுக்கு இறந்த மகனின் தாயாரிடமிருந்து விடுதலையாக எழுதி வாங்கப்படுகிறது. இந்த ஆவண வாசகத்தில் இறந்த மகன் அனுப்பிய பணத் தைக்கொண்டு தன் பெயரில் வாங்கிய சொத்தை தானே நிறுத்திக்கோள்வதாக உள்ளது. இவ்வாவணத்திற்கு செலுத்த வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: அடுத்தவர் பணத்தைக்கொண்டு தன் பெயரில் வாங்கிய சொத்தை பணம் அனுப்பியவருக்கு விடுதலை செய்தால்தான் இ.மு.ச கூறு55B யின்கீழான பினாமி விடுதலை ஆகும். இவ்வாவணத்தில் கிரையம் பெற்ற சொத்தை தானே வைத்துக்கொள்வதாக உள்ளது. எனவே அச்சொத்தைப்பொறுத்து முத்திரைத்தீர்வையோ பதிவுக்கட்டணமோ எழாது. இவ்வாவணத்தில் இறந்துபோன மகனின் சொத்தில் வாரிசுரிமைப்படி பாத்தியமுள்ள அவரது மனைவி மற்றும் பிள்ளைகளுக்கு தாயார் விடுதலை அளிப்பதால் விடுதலை பெறுபவர்களுக்கும் விடுதலை அளிப்பவருக்கும் இடையிலான உறவு முறையினை கருத்தில் கொள்ளாமல் இ.மு.ச கூறு 55A யின்கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 18.03.2020)

கேள்வி: தந்தைக்கு பூர்வீகமாய் பாத்தியப்பட்ட சொத்து. பட்டாவும் அவர் பெயரில் உள்ளது. இதனை தந்தையும் இரு மகன்களும் சேர்ந்து மற்றொரு மகனுக்கு விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கிறார்கள். இவ்வாவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: தந்தையின் பூர்வீக சொத்திலோ (அ) சுய சம்பாத்திய சொத்திலோ தந்தை உயிருடன் உள்ளவரை மகன் விடுதலையாகப் பெற முன்னுரிமை இல்லை. எனவே கிரையம் என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.03.2020).

கேள்வி:A என்பவர் பெயரில் உள்ள சொத்து. அவர் இறந்துவிட்டார். அவருக்குமனைவி, 3 பிள்ளைகள், தாய் மற்றும் தந்தை வாரிசு சான்றுப்படி உள்ளனர். பின் A யின் தாயார் இறந்து விட்டார். தற்போது A யின் மனைவிக்கு பிள்ளைகள் விடுதலை செய்கின்றனர். மேற்படி சொத்தில் A யின் தந்தைக்கு உரிமை உள்ளதா? அவரும் விடுதலை ஆவணத்தில் கையொப்பமிட வேண்டுமா? அல்லது தேவையில்லையா?

பதில்:தனது சொத்துகுறித்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யால் இறந்துபோன இந்து ஆணின் சொத்துக்கு அவருடைய முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரர்களான மனைவி, மக்கள் மற்றும் தாயார் உள்ள நிலையில் தந்தைக்கு பாத்தியம் இல்லை.எனினும்வாரிசுரிமைப்படிபாத்தியம் உடைய A யின் மனைவிக்கு பாத்தியம் உடையவர்களுடன் பாத்தியம் இல்லாத தந்தையும் சேர்ந்து விடுதலை எழுதிக்கொடுத்தாலும் இ.மு.ச கூறு55A யின் கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 05.08.2020).

கேள்வி: ஒருவருக்கு இரண்டு மனைவிகள். முதல் மனைவிக்கு இரண்டு மகன்களும் இரண்டாவது மனைவிக்கு இரண்டு மகன்களும் உள்ளனர். இந்நிலையில் தான் சுயமாக சம்பாதித்த சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துவிட்டார். தற்போது முதல் மனைவிக்கு இரண்டாவது மனைவியின் மகன்களும் முதல் மனைவியின் மகன்களும் விடுதலை தருகின்றனர். இது இ.மு.ச கூறு 55Aல் அடங்குமா?

பதில்: இறந்துபோன இந்து ஆணின் சொத்துக்கு அவருடைய முதல் மனைவியும் முதல் வகுப்பு வாரிசுதாரராக உள்ளதால் சொத்தில் பாத்தியம் உடைய மற்ற நபர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் விடுதலை இ.மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலையாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 16.08.2020).

கேள்வி: ஒரு விடுதலை ஆவணத்தில் ஐந்தில் மூன்று பங்கு என குறிப்பிடுவதற்குப் பதிலாக நான்கில் மூன்று பங்கு என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. ஐந்தில் மூன்று பங்கு என பிழைதிருத்தம் செய்ய முடியுமா? பட்டாவில் உள்ள முழு விஸ்தீரணமும் ஆவணத்தில் காட்டபட்டுள்ளது. ஆனால் ஒரு நபர் விடுபட்டுள்ளது. இதற்கும் பிழை திருத்தல் எழுத முடியுமா?

பதில்: சொத்து விபரத்தில் சர்வே எண் திருத்தம் இருந்தாலும், சொத்தின் உரிமையில் குறைவு (அ) கூடுதல் ஏற்பட்டாலும் புதிய விடுதலைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். அதேபோன்று எழுதிக்கொடுத்த நபர்களாக ஒருவர் சேர்க்கப்பட்டாலும் புதிய ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 06.10.2020).

கேள்வி: தாய் மகன் இரண்டு பேருக்கும் ஒரு சொத்தில் சம உரிமை உள்ளது. தாய் தனது பங்கை மகனுக்கு விடுதலை செய்து கொடுக்கும் ஆவணத்தில் தாய் மற்றும் அவரது கணவர் இருவருக்கும் ஆயள் பாத்திய உரிமையை வைத்துக்கொள்ளலாமா? அவ்வாறு எழுதுவதானால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ஒரு சொத்தில் விடுதலை அளித்தபின் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கோ (அ) அவரது கணவருக்கோ ஆயள் பாத்தியம் ஏதுமில்லை. எனவே தாயார் தனது பாதி பாகத்தை நிபந்தனைக்குட்பட்ட செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கலாம்.தாயாருக்கு மகனுக்கு சமபங்கு பாத்தியம் உள்ள சொத்தில் மகனுக்கு தாயார் விடுதலை செய்து கொடுத் தாலும் (அ) செட்டில்மெண்டு செய்தாலும் 1% முத்திரைத்தீர்வை (அதிகபட்சம் ரூ25000/) யும் 1% பதிவுக்கட்டணம் (அதிகபட்சம் ரூ 4000/) ம் போதும். (கோ.செல்வநாதன். 21.10.2020).

கேள்வி:முதல் மனைவியின் பெயரில் வாங்கப்பட்ட சொத்துக்கள். இறந்து போனவருக்கு கணவர் மற்றும் மூன்று பெண் மக்கள். மூவரும் சிறு குழந்தைகளாக இருந்தபோதே காலமாகிவிட்டதால் கணவர் இரண்டாவது திருமணம் செய்துக்கொண்டுள்ளார். இவர் களில் ஒரு பெண் குழந்தை இறந்து விடுகிறது. தற்போது முதல் மனைவி மூலம் பிறந்த மூன்று பெண் மக்களுக்கும் இரண்டாம் மனைவி மூலம் பிறந்த ஒரு பெண் மகளுக்கும் சேர்த்து விடுதலை எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: முதல் மனைவியின் பெயரில் உள்ள சொத்து. அவர் இறந்து விட்டபின்கு இந்து வாரிசுரிமைச்சட்டம் பிரிவு 15 ன்படி அவருடைய மூன்று மகள்களுக்கும் கணவருக்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் ¼ பங்கு வீதம் உரிமையுடையதாகிறது. இதில் பெண்குழந்தை திரு மணமாகாமல் இறந்து விட்டதால் அவருடைய ¼ பங்கு சொத்து தந்தைக்கு உரிமை உடையதாகிறது. கணவர் 2 ம் திருமணம் செய்து பிறந்த குழந்தைக்கு முதல் மனைவி யின் சொத்தில் உரிமை ஏதுமில்லை. முதல் மனைவிக்கு பிறந்த பெண் மக்களுக்கு விடுதலை கொடுப்பதானால் இ.மு.ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். இரண்டாம் மனைவியின் மகளுக்கும் விடுதலை கொடுப்பதாக இருந்தால் அவருக்கு சொத்தில் முன்னுரிமை இல்லையாதலால் கிரையம் என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 05.02.2021).

கேள்வி: விடுதலை ஆவணத்தில் வாரிசு சான்றிதழில் உள்ள நபர்களில் ஒருவர் பங் கினை நீங்கலாக பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: சொத்துக்கு உரிமையாளரான ஒருவர் தமது சொத்தைப்பொறுத்து எவ்வித ஏற்பாடும் செய்யாமல் இறந்துவிட்டால் வாரிசு சான்றின்படியான அனைத்து வாரிசு தாரர்களும் அந்த சொத்தை வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி அடைவார்கள். இந்த வகையில் பாத்தியம் உடைய ஒருவருக்கோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்களுக்கோ வாரிசுரிமைப் படி பாத்தியம்உடைய ஒருவரோ (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்டவர்களோ (பாத்தியம் இல்லாத வர்களும்) விடுதலை கொடுக்கலாம். இத்தகைய விடுதலை ஆவணத்தில் விடுதலை எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கும் எழுதி வாங்குபவர்களுக்கும் இடையிலான உறவுமுறை

யினை கருத்தில்கொள்ளாமல் இ.மு. ச கூறு 55A யின் கீழான விடுதலை என்றே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். விடுதலை எழுதிப்பெறுபவருக்கு உரிய பங்கு போக மீதியினை மற்ற அனைவருமோ (அல்லது) ஒரு சிலரோ விடுதலை கொடுக்கலாம். விடுதலை அளிக்காத நபர் (அ) நபர்களுடன் விடுதலை எழுதிப்பெற்றவரும் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.07.2021).

கேள்வி: விடுதலை அளிக்காத நபர் (அ) நபர்களுடன் விடுதலை எழுதிப்பெற்றவரும் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம் என்பதை உதாரணத்துடன் விளக்கவும் .

பதில்:ஒரு ராஜாராம் என்பவருக்கு வில்வமணி, திருஞானம், சுந்தரம், முருகேசன், வேத நாயகம் ஆகிய ஐந்து மக்கள் இருப்பதாகக்கொள்வோம். இவர்களின் தந்தையான ராஜா ராமும் அவரது மனைவியும், தாயாரும் இறந்துவிட்ட நிலையில் வாரிசு சான்றின்படி மேற்கண்ட ஐந்து நபர்கள் மட்டும் காலம் சென்ற ராஜாராமின் சொத்துக்கு உரிமையாளர் கள் ஆவார்கள். வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி பாத்தியம் உடைய வேதநாயகத்துக்கு சொத்தில் பாத்தியம் உடைய வில்வமணி, திருஞானம் ஆகிய இருவரும் தமக்கு பாத்தியப்பட்ட 2/5 பாகத்தை விடுதலை செய்து கொடுத்து விட்டனர். இதன்மூலம் வேதநாயகத்துக்கு 3/5 பங்கு உரிமையும் சுந்தரம் மற்றும் முருகேசனுக்கு தலா 1/5 வீதம் உரிமையுள்ளது. தற்பொழுது வேதநாயகம், சுந்தரம், முருகேசன் ஆகியோர் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளும் ஆவணம் இ.மு.ச கூறு 45(a)ன் கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்யலாம். இத்தகைய பாக ஆவணத்தில் சுந்தரம் மற்றும் முருகேசனுக்கு அவர்களுக்குரிய (ஒவ்வொருவருக்கும்) 1/5 பாகத்திற்குமேல் ஒதுக்கீடு செய்யப்படுமானால் 1/5 பாகத்திற்கும் கூடுதலாக அடை யும்சொத்தைப்பொறுத்து வேதநாயகம் சகோதரருக்கு செய்யும் செட்டில்மெண்டுஎனவும், வேதநாயகத்துக்கு ஒதுக்கப்படும் சொத்தின் மதிப்பு, சுந்தரத்திற்கு உரிமையான 1/5 பங்கு மதிப்பு, முருகேசனுக்கு உரிமையான 1/5 பங்கு மதிப்பு ஆகியவற்றைப்பொறுத்து இ.மு.ச கூறு45(a)ன்கீழான பாகமாகவே முடிவு செய்யவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.08.07.2021).

கேள்வி: தந்தை (அ) தாய் இறந்தபின் வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி கூட்டாக பாத்தியமுடைய குடும்ப உறுப்பினர்கள் (அ) ஒரு ஆவணம் மூலம் கூட்டாக அடையப்பெற்ற குடும்ப உறுப்பினர்கள் ஒவ்வொருவருக்கும் மற்றவர்கள் விடுதலை என்று அளிக்கலாமா?

பதில்:சாதாரணமாக (விடுதலை ஒருவருக்கொருவர் அளிக்கலாம் என்பதே சிலரது கருத் தாக இருக்கும். A,B,C,D என்னும் நபர்களுக்கு ஒரேயொரு சர்வே எண்ணில் அடங்கி யுள்ள நிலம் (அ) மனை பாத்தியப்பட்டதாகக் கொள்வோம். இந்த சொத்தைப் பொறுத்து இவர்களுக்குள் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம் (அ) ஒருவருக்கு மற்றவர்கள் விடுதலை அளிக்கலாம். ஆனால் A க்கு மற்றவர்கள் விடுதலை கொடுத்து ஆவணம் பதிவு செய்த பின் B க்கு A,C,D விடுதலை கொடுப்பதாக இருந்தால், B ஏற்கனவே தனது பாக உரிமையை விடுதலைசெய்து கொடுத்துவிட்டதால் அவருக்கிருந்தமுன்னுரிமைஅற்றுப் போய்விட்டது என்பதால் இந்த விடுதலையை இ,மு,ச கூறு 23 ன்படி கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.03.2022).

Nature- Security Bond (ஜாமீன்)

கேள்வி: ஒரு சீட்டுநிறுவனத்திற்கு எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள சொத்தினை மீண்டும் அதே அல்லது வேறு சீட்டு நிறுவனத்திற்கு ஜாமீன் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒருவர் ஒரு தனி நபருக்கோ (அ) ஒரு சீட்டு நிறுவனத்திற்கோ (அ) ஒரு வங்கிக்கோ அடமானம் (அ) பிணையம் (ஜாமீன்) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்திருந்து பின்னர் வேறு நபருக்கு (அ) சீட்டு நிறுவனத்திற்கு (அ) வங்கிக்கு அடமானம் (அ) பிணை யம் (ஜாமீன்) ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தாலும், அல்லது சீட்டு நிறுவனத்திற்கோ (அ) வங்கிக்கோ D.O.T எழுதிக்கொடுத்தாலும் பதிவுசெய்யலாம். முந்தைய கடன் (அ) ஜாமீன் பற்றி தற்பொழுது ஆவணம் எழுதிப்பெறும் நபரோ (அ)சீட்டு நிறுவனமோ (அ) வங்கியோ தான் பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். பதிவு அலுவலர் எழுதிக்கொடுப்பவருடைய சொத்து குறித்து மூல ஆவணம் வில்லங்க சான்று முதலியவற்றை பரிசீலித்து சொத்து எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு உரிமையானது என திருப்தியடைந்தால் பதிவு செய்யலாம். எனினும் ஏற்கனவே ஒரு D.O.T ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் மீண்டும் எந்த ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்தாலும் சொத்து சம்மந்தமான மூலஆவணம் (அசலை) பார்வையிடாமல் பதிவு செய்ய இயலாது என்பதை நினைவில் கொள்ளவேண்டும். ஏற்கனவே ஒருவர் அட மானம் (அ) போக்கியம் வைத்த சொத்தை அக்கடன் பைசல் ஆகாமல் இருந்தாலும் கிரையம் கொடுக்கும் ஆவணத்தை பதிவுசெய்யலாம். கிரையம் பெறுபவர்தான் சொத்து சம்மந்தமான முந்தைய கடன் பற்றி பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.2.2016).

கேள்வி: ஒரு சீட்டு நிறுவனத்திற்கு எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டுள்ள சொத்தினை மீண் டும் அதே அல்லது வேறு சீட்டு நிறுவனத்திற்கு ஜாமீன் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யலாம். கடனுக்கு ஈடாக (அ) ஜாமீனாக எழுதிப்பெறும் நபர் (அ) நிறு வனம் (அ) வங்கி தான் அந்த சொத்து குறித்த முன்பதிவுகளை பரிசீலித்திட வேண்டும். பதிவுஅலுவலர் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமை யானதா என்பது குறித்து மூல அசல் ஆவணம் , வருவாய்த்துறை ஆவணம் ஆகியவை களை பரிசீலித்து திருப்தி அடைய வேண்டுமே ஒழிய முன்பதிவுகளில் அடமானப்பதிவு உள்ளது என்பதற்காக ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முடியாது என்று சொல்லக்கூடாது. இதே போன்று கிரைய உடன்படிக்கை கெடு முடிந்து பல ஆண்டுகள் கடந்த பின்னரும் உடன்படிக்கை ரத்து செய்யப்படாமல் உள்ள நிலையில் (அ) குத்தகை காலம் முடிந்தும் குத்தகை ஒப்படை பதிவு செய்யப்படாமல் உள்ள நிலையில் (அ) அடமானம் பதிவாகி பைசல் ரசீது பதிவு செய்யப்படாமல் உள்ள நிலையில் அந்த சொத்து குறித்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என தெரிவிப்பதில் நியா யம் இல்லை.(கோ.செல்வநாதன். 23.04.2016).

கேள்வி: பிணைய ஆவணம். சொத்து மதிப்பு ரூ எண்பது லட்சம். இதற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: வேறொருவர் பட்ட கடனுக்காக (அ) தான் செய்யும் தொழிலுக்காக பிணையமாக (ஜாமீனாக) தனக்கு சொந்தமான சொத்தை காண்பித்து எழுதிக்கொடுக்கும் பிணையம் /(ஜாமீன் (Security Bond) ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச கூறு 57Bயின்படி அதிகபட்ச முத்திரைத் தீர்வை ரூ80/ மட்டுமே. பதிவுக்கட்டணத்தைப்பொறுத்தவரை சாதாரண அடமான ஆவ ணத்திற்குரியதைப் போன்றே கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 25.09.2018).

Nature- Settlement (செட்டில்மெண்டு)

கேள்வி: விவாக ரத்து கோரி நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து விவாகரத்து வழங்கல் ஆணை வரவிருக்கும் நிலையில் கணவன் மனைவிக்கு ஒரு சொத்தை தான செட்டில் மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தை குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டாக கருதலாமா?

பதில்: விவாக ரத்து வழங்கல் ஆணை பிறப்பிக்கப்படும் வரை அவர்களுக்கிடையிலான உறவு முறையில் மாற்றம் இல்லை என்பதால் குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண் டாகவே கருதலாம். ஆனால் இவ்விருவரில் ஒருவர் விவாகரத்துக்கு விருப்பம் இல்லாத வராக இருந்தால் இந்த செட்டில்மெண்டு ஆவண வாசகங்களில் உள்ள " நீ என் மனைவி. உன் பேரில் எனக்கிருக்கும் அன்பினாலும் பாசத்தினாலும் உனக்கு ஒரு சொத்து ஆதரவு செய்து வைக்க வேண்டுமென்று விரும்பி….." என்பது போன்ற வாசகங் களை ஆதாரமாக நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்ய வாய்ப்பாக அமையக்கூடும். இந்நிலை யினை தவிர்க்க விவாக ரத்து தொடர்பான விபரங்களுடன் குடும்ப நபர் அல்லாதவருக் கான செட்டில்மெண்டாக எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2015).

கேள்வி: கிறிஸ்தவ குடும்பத்தைச் சேர்ந்த ஜவஹர் என்ற ஆண் ஒருவர் கிரையம் வாங் கிய சொத்து. அவர் இறந்துவிட்டபின்பு அவருடைய வாரிசுகளாக இவருடைய மனைவி, இரு மகன்கள் மற்றும் தாயார் உள்ளனர். மொத்த சொத்தின் மதிப்பு ரூ 28,00,000/. இதில் ஜவஹரின் தாயார் தன்னுடைய பாகத்தை பேரனுக்கு செட்டில்மெண்டு செய்து கொடுத் துள்ளார். இந்த ஒரு பாகத்தின் மதிப்பான ரூ 7,00,000/. இதற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட்டுள்ளது. இந்த ஆவணம் முறையானதா?

பதில்: இறந்துபோன கிறிஸ்தவ ஆணுடைய தாயார் மொத்த சொத்தில் பொதுவில் தனக்குரிய பாகம் என குறிப்பிட்டு எழுதியிருந்தால் முறையானதே. அவ்வாறில்லாமல் நான்கெல்லையுடன் ஒரு பகுதி சொத்து என எழுதியிருந்தால் முறையற்றதாகவே கருத வேண்டும். பின்னாளில் பாகம் பிரிக்கும்பொழுது செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவருக்கு இரண்டு பங்கு சொத்து அடைய உரிமை உண்டு. (கோ.செல்வநாதன். 02.04.2016).

கேள்வி:செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவரும் கையெழுத்திட்டால் ஆவ ணத்தின் தன்மை , முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத் தில் மாற்றம் நேருமா?

பதில்: ஆவண வாசகங்களின் அடிப்படையிலேயே ஆவணத்தின் தன்மை முடிவு செய் யப்பட வேண்டும். எழுதிப்பெறுபவரின் கையொப்பத்தால் மட்டும் தன்மை மாறி விடாது. அவ்வாறு எழுதிப்பெறுபவர் ஆவணத்தின் அனைத்து தாட்களிலும் கையொப்பமிட்டிருந் தால் ஆவண மேற்குறிப்பிலும் அவரது கையொப்பமும் பெற வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 16.06.2016 & 22.07.2021).

கேள்வி: முதல் மனைவியின் மகன், இரண்டாம் மனைவி, இரண்டாம் மனைவியின் மகன்கள் சேர்ந்து இரண்டாம் மனைவியுடைய மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில் மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: A என்பவர் இறந்தபின் அவருடைய சொத்தை அவருடைய முதல் மனைவியின் மகன், இரண்டாம் மனைவி, இரண்டாம் மனைவியின் மகன்கள் சேர்ந்து இரண்டாம் மனைவியுடைய மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கும்போது, எழுதிக் கொடுப் பவர்களுடைய எண்ணிக்கையில் முதல் மனைவியின் மகனான ஒருவரின் பங்கு மதிப் பைப் பொறுத்து குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனவும் எழுதிக்கொடுக்கும்

மற்ற நபர்களுக்குரிய பங்கு மதிப்பை பொறுத்து குடும்ப உறுப்பினருக்கான செட்டில் மெண்டு எனவும் முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். எழுதி வாங்குபவரை சேர்த்து பங்கு விகிதம் கணக்கிடக்கூடாது. ஆனால் இதையே விடுதலை ஆவணமாக எழுதினால் 1% முத்திரைத்தீர்வை போதும். (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2016).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்டு தனது சொத்துக்களை வேறு டிரஸ்டுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி தரும் போது கவனிக்க வேண்டியவை மற்றும் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எந்த மதிப்பின் மீது கணக்கிட வேண்டும்?

பதில்: ஒரு டிரஸ்ட் தனது சொத்துக்களை வேறு டிரஸ்டுக்கு தானமாகவோ /செட்டில் மெண்டாகவோ கொடுக்கலாம். செட்டில்மெண்டாக கொடுக்கும் நிலையில் இ.மு.ச கூறு 58ன் கீழான குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கம் பொருந்தாது என்பதால் குடும்ப நபருக் கல்லாத செட்டில்மெண்டு (7% முத்திரைத்தீர்வை) என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். எழுதிப்பெறும் டிரஸ்ட் Religious & Charitable purpose சம்மந்தப்பட்டதாகவும், எழுதிக் கொடுக்கப்படும் சொத்து மத/தர்ம காரியங்களுக்காக பயன்படுத்துவதற்காக அளிக்கப் படுவதாக ஆவண வாசகங்களில் இருந்து எழுதிப்பெறும் டிரஸ்ட் வருமான வரிச்சட்டம் பிரிவு 80(g)ன்கீழ் சான்று பெற்றிருந்தால் சொத்தின் சந்தை (வழிகாட்டி) மதிப்புக்கு7% வீதம் தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் 50% சலுகை அளிக்கலாம். ஆனால் மொத்த மதிப்புக்கும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். மதிப்பில் பாதி என்றோ அல்லது மதிப்புக்கு3.5% என்றோ கணக்கிடக்கூடாது.(கோ.செல்வநாதன்.28.07.2016).

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு ஆவணங்களில் எழுதிக்கொடுப்பவரும் எழுதிப்பெறுபவரும் கையெழுத்து செய்தால் பதிவு அலுவலர் ஏற்பதில்லை. இது சரியா?

பதில்: பொதுவாக அடமானம் , போக்கியம், தானம், செட்டில்மெண்டு, D.O.T, துணை ஆவ ணம் , சம்மத ஆவணம் , விடுதலை, ஜாமீன் போன்ற ஆவணங்களில் எழுதிக் கொடுப்ப வர் மட்டும் கையொப்பம் செய்து வந்ததையே பார்த்து பழகிவிட்ட நாம் இவ்வாறான ஆவணங்களில் எழுதிப்பெறுபவர் கையெழுத்துசெய்வதால் ஆவணத்தின்தன்மை, முத்தி ரைத்தீர்வை மாறிவிடுமோ என்று பயப்படுகிறோம். ஆவணத்தின் தலைப்பு, ஆவணத்தில் கண்ட ஆவணதாரர்களின் கையொப்பங்கள் , ஆவண வாசகத்தில் உள்ள ஒரு சொல் (word) அடிப்படையில் மட்டும் ஆவணத்தின் தன்மையினை நிர்ணயம் செய்திட முத்தி ரைச்சட்டத்தில் எங்கும் விவரிக்கப்படவில்லை. எனவே எழுதிப்பெறுபவர் கையொப்பம் செய்வதால் மட்டும் ஆவணத்தின் தன்மை மாறாது. (கோ.செல்வநாதன்.24.08.2016).

கேள்வி: இரு சகோதரர்கள் சேர்ந்து ஒரு சகோதரருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில் மெண்டுக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: எழுதி வைக்கும் இருவருக்கும் பொதுவாகவும் கூட்டாகவும் சொத்து பாத்திய மாயிருந்தால் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ 25,000/ம் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ம் போதுமானது. எழுதிக்கொடுப்பவர்கள் இருவருக்கும் தனித்தனியாக பாத்தியப் பட்ட சொத்துக்களாய் இருந்தால் ஒவ்வொருவருக்கும் பாத்தியப்பட்ட சொத்தின் மதிப் பின் மீது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன்.28.08.2016).

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு என்பதும் ஏற்பாடு என்பதும் ஒன்றா?

பதில்: ஆங்கிலத்தில் Settlement என்பதற்கு தமிழில் ஏற்பாடு என்பதாகும். Gift-தானம். Gift Settlement –தான செட்டில்மெண்டு. Settlement- செட்டில்மெண்டு. தானம் (Gift)

என்பது உறவு முறையினருக்கு (அ) உறவுமுறை அல்லாதவருக்கு (அ) கோயிலுக்கு (அ) அரசுக்கு (அ) உள்ளாட்சித்துறைக்கு அளிப்பதாகும். இவ்வகை ஆவணத்தில் “ ஒரு சொத்தை ஏற்பாடு செய்து வைக்க வேண்டுமென்று விரும்பி (to provided for) என்ற வாசகம் இருக்காது. இவ்வகை ஆவணத்திற்கு இ.மு.ச கூறு 33 படி 7% முத்திரைத் தீர்வை உண்டு. அரசுக்கு / உள்ளாட்சித்துறைக்கு என்றால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் ஏதுமில்லை. உறவுமுறையினருக்கும் (அ) உறவுமுறை அல்லாதவருக் கும் (அ) அரசுக்கு (அ) உள்ளாட்சித்துறைக்கு ஒரு சொத்தை ஏற்பாடு செய்து வைக்க வேண்டுமென்று விரும்பி எவ்வித நிபந்தனையுமின்றி முழு உரிமையுடன் அடைந்துக் கொள்ள எழுதிக்கொடுப்பது தான செட்டில்மெண்டு ஆகும். (இதற்கு குடும்ப உறுப்பினர் என்றால் மு.ச கூறு 58(a)(i), குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவர் என்றால் மு.ச கூறு 58(a)(ii). அரசுக்கு (அ) உள்ளாட்சித்துறைக்கு என்றால் Stamp & Fees Free. குடும்ப உறுப் பினர் (அ) குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாதவருக்கு செட்டில்மெண்டு என எழுதி வைத்து நிபந்தனை (அ)நிபந்தனைகளுக்குட்பட்டு எழுதிப்பெறுபவரோ (அ) வாரிசுகளோ அடையும் படி எழுதிக்கொடுப்பது செட்டில்மெண்டு (நிபந்தனைக்குட்பட்டு) என குறிப்பிடப்படும். தான செட்டில்மெண்டு, செட்டில்மெண்டு (நிபந்தனையுடன்) இரண்டுக்குமே ஏற்பாடு என்றே கூறப்படும். (கோ.செல்வநாதன்.14.09.2016).

கேள்வி: ஒரு குடும்பத்தினர் Educational Trust ஒன்றை ஏற்கனவே ஏற்படுத்தி உள்ளனர். அந்த குடும்பத்தைச் சேரந்தவர்கள் தமக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை மேற்படி டிரஸ்ட்டுக்கு கிரையமாக கொடுத்து ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்பொழுது மேற்படி டிரஸ்ட்டின் நிர்வாக டிரஸ்டி தனது கணவர் பெயருக்கு டிரஸ்டுக்கு சொந்த மான அசையாச் சொத்துக்களை 2016 ல் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணமாக எழுதி பதிவு செய்துள்ளார். டிரஸ்ட்டு ஆவணத்தில் டிரஸ்ட்டு பெயரில் எவ்வகையிலேனும் பெறப் படும் அசையாச்சொத்துக்களை எந்த காலத்திலும் எந்த வகையிலும் பராதீனம் செய்யக் கூடாது என நிபந்தனை உள்ள நிலையில் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை ரத்து செய்ய புகார் கொடுக்க இயலுமா? அவ்வாறு மாவட்டப்பதிவாளரிடம் புகார் கொடுத்தால் என்ன நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: 1.முதலில் தான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் கணவருக்கு மனைவி எழுதிக் கொடுத்தது குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டிருப்பின் அது தவறாகும். 2016 ல் செட்டில் மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக தெரிவித்துள்ள நிலையில் மூல அசல் ஆவணம் வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை பரிசீலித்தே பதிவு செய்திருக்க வேண்டும். மூல ஆவணம் டிரஸ்ட் பெயரில் உள்ளதால் டிரஸ்ட்டுக்கும் எழுதிப்பெறுபவருக்கும் குடும்ப உறவுமுறை இல்லைஎன்பதால் குடும்ப உறுப்பினருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனக்கொண்டு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளில் உள்ளபடி வழிகாட்டி மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii) படி 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக் கிட்டு இழப்புத்தொகையினை வசூலிக்க சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டு அட்ட வணையிலும் ஆவண நகலிலும் குறிப்பு சேர்த்து முழு விபர அறிக்கையினை அனுப்பக் கோரி சார்பதிவாளருக்கு அறிவிக்கலாம்.

2. இந்த அறிக்கை பெறப்பட்ட உடன் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் பெயரில் இழப்பு விபரத்தை குறிப்பிட அறிவிக்கலாம்.

3. இழப்புத்தொகை மிக அதிக அளவு இருக்குமானால் ப.து.த வுக்கு அறிக்கை அனுப்ப லாம். 4. எழுதிக்கொடுத்தவர் சொத்துக்கு உரியவர் அல்லாத போலியான வேறு நபரும் இல்லை என்பதால் நில அபகரிப்பு எனக்கருதி நடவடிக்கையும் எடுக்கவும் இயலாது என்பதாலும் டிரஸ்ட் ஆவண விதிமுறையினை மீறியே இந்த ஆவணம் பதிவு செய்யப்

பட்டு உள்ளதால் உரிய நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுத்து செட்டில்மெண்டு ஆவணம் செல்லாதது என நீதிமன்றத்திலிருந்து ஆணை பெறலாம் என புகார் மனுதாரருக்கு தெரி விக்கலாம்.

செட்டில்மெண்டு ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் குறிப்பு சேர்ப்பதன் மூலம் இந்த சொத்துக்கள் தொடர்பாக பின்னிட்டு ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்வது தடுக்கப் படும். (கோ. செல்வநாதன். 22.09.2016).

கேள்வி: தத்து மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்தி ரைத் தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: இந்து மதத்தினர் தத்து எடுக்கும்போது 1956ம் ஆண்டு இந்து தத்து மற்றும் பரா மரிப்பு சட்டத்தில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளின் படி தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் 1% முத்திரைத்தீர்வை போதும். இல்லையெனில் 7% முத்திரைத் தீர்வை தேவை.(தத்து எடுப்பது மற்றும் அளிப்பது தொடர்பாக என்னுடைய C.D.Notes ல் விபரங்கள் உள்ளன. இந்து மதத்தைச்சாராதவர்கள் தத்து எடுத்தாலும் (அ) தத்து கொடுத் தாலும் நீதிமன்ற அனுமதி பெற்று தத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் 1% முத்திரைத்தீர்வை போதும். இல்லையெனில் 7% முத்திரைத்தீர்வை தேவை. (கோ. செல்வநாதன். 04.10.2016).

ஒரு ஆவணத்தில் இன்னார் மனைவி இன்னார் என்பவர் மேற்படி முகவரியில் வசிக் கும் இன்னார் (எழுதிக்கொடுப்பவர்) பேரன் இன்னாருக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில் மெண்டு என எழுதப்பட்டுள்ளது. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 2(1)ன்படி எழுதிக்கொடுப்பவர் , எழுதிப்பெறுபவரின் கூடுதல் விபரத்தில் தந்தையின் பெயர் (அ) வழக்கமாக தாயார் பெயரைக் குறிப்பதானால் தாயார் பெயரைக் குறிப்பிட வேண்டும். என உள்ளது. எழுதிப் பெறுபவரின் தந்தையின் பெயரோ (அ) தாயின் பெயரோ குறிப்பிடப்படவில்லை. மேலும் எழுதிப்பெறுபவர் எழுதிக்கொடுப்பவரின் மகன் வயிற்றுப் பேரனா (அ) மகள் வயிற்றுப் பேரனா என்பதும் குறிப்பிடப்படவில்லை. வில்லங்க சான்றின்படி Settlement in favour of non family members என அட்டவணை செய்யப்பட்டதாக உள்ளது. ஆவணம் ரூ 100/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப்பட்டு குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு எனக்கருதி அதிக பட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/(மு.ச. பிரிவு 41ன்படி) வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. பதிவுக் கட்டணம் ரூ 4,000/ வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. வருவாய்த்துறையால் வழங்கப்பட்ட பட்டா விலும் தந்தையின் பெயர் குறிப்பிடாமல் பாட்டியின் பெயரே உள்ளது. செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர் பின்னர் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணத்தில் தந்தையின் பெயர் உள்ளது. செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் எழுதப்படவில்லை. இதுபோன்ற குறைபாடுகள் ஆவணம் தயாரித்த பின் எந்த ஒருவராலும் முழுமையாகப் படித்துப்பார்க்காத காரணத்தால் தான் ஏற்பட்டுள்ளது. இம்மாதிரியான பிழைகள் ஏற் படுவதை தவிர்ப்பீர். (கோ. செல்வநாதன். 05.10.2016)

கேள்வி: தந்தை மகளுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தில் “ என் ஆயுள் வரையிலும் எனது மனைவியும் உனது தாயானவரின் ஆயுள் வரையிலும் நீ எவ்வித பராதீனமின்றி அனுபவித்து வந்து எங்கள் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னர் சர்வ சுதந்திரமாய் அடைந் துக்கொள்ள வேண்டியது” என உள்ளது. இவ்வாசகம் ஆவணத்தின் தன்மையை பாதிக்குமா?

பதில்: தந்தை மகளுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தில் “சொத்தை இன்றே உன் வசம் ஒப்புக்கொடுத்துவிட்டேன்” என்ற வாசகம் இருக்கும். என் ஆயுள் வரையிலும் எனது மனைவியான உமது தாயார் ஆயுள் வரையிலும் நீ எவ்வித பராதீனமின்றி அனு

பவித்து வந்து எங்கள் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னர் சர்வ சுதந்திரமாய் அடைந்துக் கொள்ள வேண்டியது'' என இருக்கும். இது இ.மு.ச கூறு 58(a)(i)ன்கீழான குடும்ப உறுப் பினருக்கான செட்டில்மெண்டு ஆவணமே. தன்மை மாறாது. (கோ. செல்வநாதன். 05.11.2016)

ஒரு டிரஸ்ட்டுக்கு அதன் நிர்வாக டிரஸ்டியான ஒரு பெண்ணின் பெயரில் ஒரு சொத்து கிரையமாக பெறப்பட்டு பட்டாவும் டிரஸ்ட் பெயருக்கு மாற்றம் செய்யப்பட்டுள்ளது. தற் பொழுது மேற்படி பெண் இதே டிரஸ்ட்டில் டிரஸ்டியாக உள்ள தன் கணவர் பெயருக்கு தானசெட்டில்மெண்டாக மேற்படி சொத்தை எழுதிக்கொடுத்து குடும்ப நபருக்குண்டான செட்டில்மெண்டுக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டு ஆவணமும் திரும்ப வழங்கப்பட்டுள்ளது. தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் டிரஸ்ட் டுக்கு சொந்தமான சொத்து என குறிப்பிடப்படவில்லை. எனினும் மூல ஆவணப்படி டிரஸ்ட்டுக்கு சொந்தமான சொத்து என்பதால் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு என்ற தணிக்கை குறிப்புரை சரியே. இதனை மறுத்து பதில் அளிக்க ஆதாரமாக ப.து.த ஆணைகள் ஏதுமில்லை. எனவே இ.மு.ச பிரிவு 33A மற்றும் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 80A யின் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 07.11.2016)

கேள்வி: மேற்கண்ட ஆவணத்தை மு.ச பிரிவு 47(A)(3)ன்கீழ் அனுப்பலாமா?

பதில்: ஆவணத்தில் மதிப்பைக்குறைத்து எழுதியிருந்தால்தான் மு.ச பிரிவு 47(A)(3)ன் கீழ் அனுப்பலாம். மதிப்புக்குறைவு இல்லையெனில் இ.மு.ச பிரிவு 33A கீழ் தான் நட வடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். மேலும் மு.ச பிரிவு 47(A)(3)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாகR.R Actன்கீழ் உடனடி நடவடிக்கை மேற்கொள்ள இயலாது.ஆனால் மதிப்பை குறைத்து எழுதியிருந்தாலும் ஆவணத்தின் தன்மை மாறுபடுவதால் உரிய மதிப்பின்பேரில் தேவையான முத்திரைத்தீர்வையில் இழப்பான முத்திரைத் தீர்வை யினை கணக்கிட்டு ஆவணதாரர்களுக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி போதிய வாய்ப்பு அளித்து பின்னர் இ.மு.ச பிரிவு 33A கீழ் பற்றாணை பிறப்பிப்பதன் மூலம் R.R Act ன்கீழ் நட வடிக்கை மேற்கொள்வதில் அதிக காலம் ஏற்படாது. (கோ. செல்வநாதன். 13.11.2016)

கேள்வி: ஒருவர் தனது சொத்தை தனது முதல் மனைவி, இரண்டாவது மனைவியின் ஆயுளுக்குப்பின் இரண்டாவது மனைவியின் மகனுக்கு சேர்வதாய் எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: ஆவணத்தில் முதல் மனைவி மற்றும் இரண்டாவது மனைவி எவ்வித பராதீன மின்றி அனுபவித்து வந்து அவ்விருவரின் ஆயுளுக்குப்பின் இரண்டாவது மனைவியின் மகன் சர்வ சுதந்திரமாய் அடைய வேண்டும் என எழுதப்பட்டிருந்தால் குடும்ப உறுப் பினருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே கருத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.11.2016)

கேள்வி: ஒரு சொத்து இருவருக்கும் கூட்டாக பாத்தியப்பட்டது. இவர்கள் வாய்மொழி யாக பாகம் பிரித்துக்கொண்டதாக தெரிவித்து அவரவர் தங்கள் குடும்ப உறுப்பினர் களுக்கு செட்டில்மெண்டு செய்கிறார்கள். இச்செய்கை ஒரு பாகப்பிரிவினை ஆவணத் திற்குரிய செலவுகள் மீதியாவதாக உள்ளது. இதன்படி செயல்பட்டால் தணிக்கையில் இழப்பு வருமா?

பதில்: இருவருக்கும் கிரையம் மூலமோ (அ) பூர்வீகமாகவோ பாத்தியப்பட்ட சொத்துக் களில் ஒவ்வொருவரும் தனித்தனியாக பொதுவில் பிரிபடாத பாதிபாகம் என குறிப்பிட்டு அவரவர் குடும்ப உறுப்பினர்களுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதலாம். அல்லது மொத்த சொத்தினை உட்பிரிவு செய்து தனித்தனி பட்டாவாக பெற்று வந்தால் ஆவணம்

பதிவு செய்யலாம். மேற்கண்டவாறு இல்லாத நிலையில் தனித்தனியாக நான்கெல்லை குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுத மூல ஆவணம் இல்லாத நிலையில் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் Check slip போட்டு கொடுக்கவேண்டும். இருவரும் பாக ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்தபின் தனித்தனியாக செட்டில்மெண்டோ (அ) வேறு ஆவணமோ எழுதிக்கொடுப்பதில் எந்த சிக்கலும் வராது. (கோ. செல்வநாதன். 24.12.2016)

கேள்வி: தாத்தா தனது பேரனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்தின் மீதான கடன்களை எழுதிப்பெறுபவரே தீர்க்க வேண்டும் என நிபந்தனை உள்ளது. இம்மாதிரி எழுதலாமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கள் மீதுள்ள கடன்களை ஆவணம் எழுதி வாங்குபவர்களே பைசல் செய்ய வேண்டுமென்றாலும் செட்டில்மெண்டு தான் என R.G Page 299, 300 ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 28.02.2017).

கேள்வி: A என்பவர் தன் மகனை A என்னும் தன் சகோதரிக்கு தத்து கொடுத்துள்ளார். பின்னர் B என்பவர் இறந்துவிட்டதால் மேற்படி மகன் பிறந்த வீட்டுக்கே திரும்ப வந்து விட்டதாகவும் அவருக்கு A என்பவர் எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு 1% முத்திரைத்தீர்வை (தந்தை மகன் என்பதால்) போடலாமா?

பதில்: ஒரு குழந்தை தத்துப்பிள்ளையாக வேறு குடும்பத்திற்கு சென்றுவிட்ட பின், பிறந்த வீட்டு உறவுமுறை தொடராது. சொத்து பாத்திய உரிமையும் இல்லை. எனவே குடும்ப உறுப்பினர்கள் என்பதற்கான விளக்கத்திற்குள் வர இயலாது என்பதால் குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 11.03.2017).

கேள்வி: பவர் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்தை பவர் ஏஜண்ட் தனது மனைவிக்கு செட்டில் மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா? பவர் ஆவணத்தில் கிரையம், ஒத்தி , தானம் என வாசகம் உள்ளது.

பதில்: அதிகாரம் பெற்ற முகவர் தனது மனைவிக்கு (குடும்ப உறுப்பினருக்கு) செட்டில் மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். இத்தகைய ஆவணத்திற்கு பவர் கொடுத்த வருக்கும் செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவுமுறையினை மட்டுமே ஆவணத்தில் குறிப்பிட வேண்டும். அந்த உறவுமுறை “குடும்ப உறுப்பினர்” என்ற விளக்கத்திற்குள் வரவில்லை எனில் 7% முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 15.04.2017).

கேள்வி:அதிகாரம் பெற்ற முகவர் (ஏஜன்ட்) செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: முதல்வருக்கும் செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெறுபவருக்கும் இடையிலான உறவு முறையின் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட வேண்டும். A என்பவர் B என்னும் தன் மகனுக்கு அதிகாரம் கொடுத்திருந்து B என்பவர் Aயின் மனைவிக்கு எழுதிக் கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் “எனக்கு அதிகாரம் கொடுத்த இன்னாரின் மனைவியும் எனது தாயாருமானதால்……” என எழுதப்பட வேண்டும். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 58(a)ன்கீழ் 1% விகித முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடவேண்டும். இதுபோன்றே B யின் சகோதரர்கள், சகோதரிகளுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கும் 1% விகித முத்திரைத்தீர்வை பொருந்தும். மேலும் A யின் தந்தை/ தாய்க்கு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கும் பொருந்தும். ஆனால் A யின் மகள் வயிற்றுப் பேத்தியும் B யின் மனைவியு

மானவருக்கு எழுதிக்கொடுத்தால் இ.மு.ச கூறு 58(B)ன்படி 7% விகித முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: A யின் மகள் வயிற்றுப் பேத்தி என்றால் A யின் மகளின் மகள் என்றுதானே அர்த்தம். அப்படி என்றால் Aயின் பேத்திக்குதானே செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கப் படுகிறது. இதனை குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு என்று கொள்ளக்கூடாதா?

பதில்:என்னுடைய முந்தைய பதிவில் Aயின் மகள் வயிற்றுப்பேத்தியும் Bயின் மனைவி யுமானவருக்கு என உள்ளதை கவனிக்கவும். மகள் வயிற்றுப்பேத்தி என்றால் மகளின் மகள்தான். A யின் பேத்திதான் என்றாலும் தனது பேத்தியை தன் மகனுக்கு திருமணம் செய்தபின் மருமகள் என்ற உறவுமுறையே முன்னிலைப்படுத்தக்கூடியது என்பதால் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டே என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்து அதனை ரத்து செய்யாமல் தந்தை தன் மக்களுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு எழுதலாமா?

பதில்: முடியாது. ஏனெனில் கிரைய உடன்படிக்கை காலம் முடிவுறும் காலத்திற்கு முன்னரே உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் Specific Performance Act படி வழக்கு தொடர லாம் என்பதால் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் Check Slip போட்டு கொடுத்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 25.05.2017).

கேள்வி: ஒரு சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத் தில் கண்ட சொத்தைப்பொறுத்து 2012ல் ஒரு கிரைய உடன்படிக்கை பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளதால் அதன் தற்போதைய நிலை குறித்த விபரத்துடன் மீள தாக்கல் செய்யு மாறு Check Slip போட்டு கொடுக்கப்பட்டுள்ளது. இது தொடர்பாக ஆவணதாரர் சென்னை உயர்நீதிமன்றத்தில் முறையிட்டதின் பேரில் "கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிப்பெற்றவர் கிரையம் பெறுவதற்கான நடவடிக்கையிலும் ஈடுபடவில்லை. மேலும் Specific perfor - mance Actன்கீழும் வழக்கு தொடராத நிலையில் உள்ளதால் தகுதியின் அடிப்படையில் இரு வார காலத்திற்குள் முடிவு செய்ய வேண்டும்" என ஆணையிட்டுள்ளது. இது தொடர்பாக என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்:கிரைய உடன்படிக்கையில் கெடு எவ்வளவு காலம் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது என்பதை அறிய முடியவில்லை. கெடு முடிவதற்குள் (அ) முடிந்து மூன்று ஆண்டுகளுக்குள்தான் சொத்தின் உரிமையாளர் கிரையம் கொடுக்க முன்வரவில்லை என Specific performance Act ன் கீழ் வழக்கு தொடுக்கலாம். மேலும் தந்தை தன் மகனுக்கே தானசெட்டில்மெண் டாக எழுதிக்கொடுப்பதால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். எனினும் தானசெட்டில் மெண்டு ஆவண வாசகத்தில் மூலப்பத்திர உண்மை நகல் ஒப்படைப்பதாக உள்ளது. அசல் ஆவணம் பற்றி Check Slipலும் ஏதுமில்லை. கிரைய ஆவணத்தில் இந்த சொத் துடன் வேறு சொத்துக்கள் உள்ளனவா என்பதை அறிந்து செயல்படலாம். (கோ.செல்வ நாதன் 28.05.2017).

கேள்வி: A,B இருவரும் சகோதரர்கள். A என்பவர் தன்னுடைய சொத்தை Bக்கு செட் டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கிறார். அதே நாளில் B என்பவர் தன்னுடைய சொத்தை Aக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கிறார். இவ்விரு ஆவணங்களை பரிவர்த்தனையாக கருத வேண்டுமா? அல்லது செட்டில்மெண்டாகவே முடிவு செய்யலாமா?

பதில்: இரு ஆவணங்களை ஒருங்கிணைத்து தன்மை முடிவு செய்யக்கூடாது என நீதி மன்ற ஆணைகளை மேற்கோள்காட்டி ப.து.த ப.மு எண் 54918/ப்பி1/ 2004 நாள் 06.09.2005ல் உத்திரவிட்டுள்ளார் . எனவே பரிவர்த்தனை என முடிவு செய்யக்கூடாது. Aக்கும் Bக்கும் தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் சொத்து பாத்தியப்பட்டதாய் இருத்தல் வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 01.06.2017).

கேள்வி: ஒரு தந்தை தன் சுய சம்பாத்திய சொத்தை தன் மக்களுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் ‘A பாகம் இன்னார் அடைவது, B பாகம் இன்னார் அடைவது……’ என எழுதப்பட்டுள்ளது. இதை பாக ஆவணமாக கருத வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணம் எந்த மொழியிலும் எந்த சொற்களையும் வார்த்தைகளையும் பயன்படுத்தி எழுதலாம் என முத்திரைச்சட்டத்தில் உள்ளது. பாகம்/ ஷெடியூல்/அட்டவணை/ குறிப்பு என்றெல்லாம் எழுதுவார்கள். செட்டில்மெண்டுக்குரிய வாசகங்கள் இருந்தால் எத்தனை (குடும்ப) நபர்களுக்கு எழுதிக்கொடுத்தாலும் எத்தனை ஷெடியூல்களாக இருந்தாலும் (Settlement in favour of family members) அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ம் அதிகபட்ச பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ம் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன் 07.06.2017).

கேள்வி: தந்தை வழியில் வாரிசுரிமைப்படி கிடைக்கப்பெற்று மாரியம்மாள் மற்றும் ஜானகியால் செட்டில்மெண்டு செய்யப்படும் சொத்தின் மதிப்பு ரூ13,70,850/ இதில் மாரியம்மாள் பங்கு ரூ 6,85,425/ ஜானகி பங்கு ரூ 6,85,425/. தாயார் மாரியம்மாள் சுய சம்பாத்திய சொத்து மதிப்பு ரூ 66,58,500/ இவ்வாவணத்தின் மூலம் செட்டில்மெண்டு செய்யப்படும் மாரியம்மாளுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து மதிப்பு ரூ 73,43,925/ இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை ரூ 25,000/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ இவ்வாவணத்தின் மூலம் செட்டில்மெண்டு செய்யப்படும் ஜானகிக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து மதிப்பு ரூ 6,85,425/. இதற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை ரூ6585/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ 4,000/ என கணக்கிட்டு தணிக்கையில் குறிப்புரை எழுத வாய்ப்புள்ளதா?

பதில்: வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி எழுதிக்கொடுக்கும் இரு நபர்களுக்கும் எழுதிப் பெறுபவருக்கும் தந்தை வழி சொத்தில் பொது பாத்தியம் என்பதால் எழுதிக்கொடுப்பவர்களுக்கு சமபங்கு என கணக்கிட்டு முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடக்கூடாது. அந்த சொத்தின் மொத்த மதிப்புக்கும் ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் தான் கணக்கிட வேண்டும். தாயாரின் சுய சம்பாத்திய சொத்துக்கு தனியாக முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 27.06.2017).

கேள்வி: அண்ணன் தம்பி இருவரும் தங்களுக்கு கூட்டாக கிடைத்த சொத்தை தங்கள் மனைவிகளுக்கு ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் செட்டில்மெண்டு செய்துள்ளனர். தணிக்கையில் சொத்து மதிப்பில் பாதிக்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் பாதி சொத்து மதிப்பிற்கு 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் வசூலிக்க வேண்டும் என குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இது சரியா?

பதில்: மொத்த சொத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் இருவருக்கும் சமபங்கு உரிமை உள்ளது. இவ்விருவருக்கும் குடும்ப உறுப்பினர் என்ற விளக்கத்தில் கண்டுள்ளபடி இவர்களின் தாய், தந்தை, சகோதரன், சகோதரி என்ற உறவுமுறையில் உள்ளவர்கள் எழுதிப் பெறுவார்களானால் இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 58(a)(i) ன் கீழ் வகைப்படுத்தக்கூடிய செட்டில்மெண்டு எனக்கருதலாம். இது அவ்வாறில்லை. எனவே முதல் நபருக்குரிய பாதி பாக சொத்து மதிப்பில் 50% தனது மனைவிக்கு செய்யும் ஏற்பாடு எனவும் மீதி 50% தன் சகோதரன் மனைவியான குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான ஏற்பாடு எனவும் கணக்கிட

வேண்டும். மேற்கண்டவாறு 2ம் நபரைப்பொறுத்தும் கணக்கிட வேண்டும். மொத்தத்தில் பாதிக்கு 1% வீதம் என்றும் மீதி பாதிக்கு7% வீதம் என்றும் கணக்கிட வேண்டும் . இவ் வாறு கணக்கிடும்போது பதிவுக்கட்டணத்தில் சிறிதளவு இழப்பு ஏற்படவும் இடமுண்டு. (கோ.செல்வநாதன் 03.07.2017).

கேள்வி: தந்தை வழி சொத்து (தந்தை இறப்புக்குப்பின்னர்) இரண்டு சகோதரர்கள் 2011ம் ஆண்டில் பாகம் பிரித்துக் கொள்கின்றனர். வாரிசு சான்று இன்றி பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம். வாரிசு சான்றில் தாய் மற்றும் இரண்டு சகோதரிகள் உள்ளனர். தற்போது மேற்படி பாக ஆவணத்தை ரத்து செய்து விட்டு சகோதரர்களில் ஒருவருக்கு மட்டும் வாரிசு சான்றில் உள்ள தாயார், இரண்டு சகோதரிகள் மற்றும் சகோதரர் சேர்ந்து தான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலுமா? பதிவு செய்ய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: 2011ல் பாக ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் பாகம் பிரித்துக்கொண்டவர்களின் பெயருக்கு பட்டா மாறாமல் இருந்தாலும், பாக ஆவணத்தில் கண்ட மொத்த சொத்துக் களில் எந்த ஒரு சிறு பகுதி சொத்தைப் பொறுத்துக்கூட ஆவணப்பதிவு மேற்கொள்ளப் படாமலிருந்தாலும் பாகம் பிரித்துக்கொண்டவர்கள் இந்து குடும்பத்தினராய் இருந்தால் மட்டும் முந்தைய பாக ஆவணம் நடைமுறைக்கு வரவில்லை என தெரிவித்து ரத்து செய்து கொள்ளலாம். அதன் பின் அனைவரும் சேர்ந்து பாகம் பிரித்துக்கொள்ளலாம். (அ) விடுதலை எழுதிக் கொடுக்கலாம்.

பட்டா மாறியிருந்தாலும் (அ) ஒரு சிறு பகுதி சொத்தைப்பொறுத்து ஆவணப்பதிவு நடைபெற்றிருந்தாலும் முந்தைய பாக ஆவணத்தில் சேர்க்கப்படாதவர்கள் பாகம் பிரித் துக் கொண்டவர்களுக்கு இ.மு.ச. கூறு 55A யின் கீழ் 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வை விதிக் கத்தக்க விடுதலை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். இவ்வாறு எழுதும்போது முந்தைய பாக ஆவணத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்டபடி கீழ்க்காணும் சொத்துக்களில் எங்களுக் குண்டான ….. பாக உரிமையினை விடுதலை செய்து கொடுப்பதாக இருக்க வேண்டும். தற்போது கைவசம் இருக்கும் சொத்துக்கள் மட்டும் இடம் பெற வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன் 17.07.2017).

கேள்வி: ஒருவர் தனது மகளுக்கு பீடி கம்பெனி உரிமத்தை (அசையும் சொத்து) செட்டில்மெண்டு செய்ய முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட இ.மு.ச. கூறு 58(a)(i) மற்றும் 58(a)(ii)ல் அசையும் (அ) அசையாச்சொத்து என்ற வேறுபாடு இல்லை. குடும்ப நபருக்கு என்றால் 1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ25,000/முத்திரைத்தீர்வையும்1% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கவேண்டும். குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கு என்றால்7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். கேள்வியில் பீடி கம்பெனி உரிமம் என உள்ளதால் இந்த உரிமத் திற்காக முன்வைப்புத்தொகை ஏதேனும் இருந்தால் அத்தொகையினையே மதிப்பாக எடுத்துக்கொள்ளலாம். 4 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 16.10.2017).

கேள்வி: பீடி கம்பெனி உரிமம் போன்ற உரிமத்தை குடும்ப நபருக்கு செட்டில்மெண்டு என பதிவு செய்தாலும் குடும்ப நபர்அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டு என குறிப்புரை செய்யப்படுகிறதே?

பதில்: தனி நபர் பெயரில் பெறப்பட்ட உரிமம் எனில் அவர் தனது குடும்ப உறுப்பினருக்கு செட்டில்மெண்டு செய்தால் அது இ.மு.ச. கூறு 58(a)(i) ன் கீழான குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டே என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். டிரஸ்ட்டுக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து எனில் குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டே என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்த கூட்டாண்மை நிறுவனத்திற்கு சொந்தமான அசையாச் சொத்தின் ஒரு பகுதியினை ஒரு பங்குதாரருக்கு உரிமையானது என மற்ற பங்குதாரர்கள் ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் தெரிவிக்காத வரையில் நிறுவனத்தின் சொத்து பங்குதாரரின் தனிப்பட்ட சொத்தாகாது என ப.து.த எண் 1416/P1/2014 நாள் 17.09.2014 ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 16.10.2017).

கேள்வி: ஒரு நிறுவனத்தில் A என்பவருக்கு 50% சொத்து உள்ளது. அதில் 25% சொத்தை தன் மனைவிக்கு தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கிறார் இது குடும்ப நபருக்கானதா அல்லது இல்லையா?

பதில்: ப.து.த ஆணை எண் 1416/P1/2014 நாள்17.09.2014 ன் படி குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டே என்றே முடிவு செய்து 7% முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். 09.06.2017 முதல் கிரையம், தானம், பரிவர்த்தனை , குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான ஏற்பாடு ஆகிய ஆவணங்களுக்கு 4% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 10.11.2017).

கேள்வி: தாயார் தனது இரு மகன்களுடன் சேர்ந்து மற்றொரு மகனுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணம். ஆவண வாசகத்தில் எழுதிக்கொடுக்கும் முதல் நபரான தாயாருக்கு அவரது தந்தை மூலம் கிடைக்கப்பெற்ற சொத்து என உள்ளது. தாயாரின் தனிப்பட்ட சொத்தை எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் இரு மகன்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதால் தணிக்கையில் எவ்வாறு குறிப்புரை எழுதுவது?

பதில்: ஆவண வாசகத்தில் இரு மகன்களும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதற்கான வாசகங்கள் ஏதும் உள்ளனவா என்பதைப்பற்றி தெரிவிக்கவில்லை. சொத்தின் உரிமையாளரான தாயாருடன் உரிமையில்லாத மகன்களும் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதால் இது இ.மு.ச கூறு 58(a) (i)ன் கீழான செட்டில்மெண்டே என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். – ஆதாரம் ப.து.த எண் 45460/ இ3/99 நாள் 13.08.2002. ஆவண வாசகத்தில் "சொத்தில் பின்னிட்டு நாங்கள் (2,3 நபர்கள்) உரிமை கொண்டாடி அதன் மூலம் பிரச்சினை ஏதும் ஏற்படக்கூடாது எனக்கருதி இந்த சொத்தில் 2,3 நபர்கள் தங்கள் உரிமையினை விடுதலை செய்து கொடுத்து…." என்பது போன்று விடுதலைக்குரிய வாசகங்கள் இருந்தால் மட்டுமேஆவணத்தின் தன்மை மாறுபட வாய்ப்புள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 09.12.2017).

கேள்வி: விவாகரத்து ஆன மனைவிக்கு ஆயுள்வரை அனுபவிக்கும் வகையில் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்து 10 ஆண்டுகள் கழித்து தற்போது ஆயுள் பாத்தியதையை ரத்து செய்து செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவு செய்ய வரும்போது வசூலிக்க வேண்டிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: கேள்வியில் ஏற்கனவே செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவரின் ஆயுள் காலத்திற்குப்பின் சொத்தை எழுதிப்பெறுபவர் முழு உரிமையும் அடைய வேண்டும் என உள்ளதா? (அ) எழுதிப்பெறுபவரின் ஆயுளுக்குப்பின் வாரிசு அடைய வேண்டும் என உள்ளதா? எவ்வாறிருந்தாலும் சொத்தை அடைபவருக்கு ஆயுட்கால பாத்தியம் உள்ளவர் மு.ச கூறு 55Aயின் கீழான விடுதலை மட்டும் எழுதிக்கொடுத்தால் போதும். (கோ. செல்வநாதன்.23.02.2018).

கேள்வி: இஸ்லாமியர் ஒருவர் தனது மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிவைத்து பின்னர் ரத்து செய்துவிட்டார். மனைவியை தலாக் செய்துவிட்டு தற்போது இரண்டாவ தாக திருமணம் செய்த மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு செய்கிறார். பட்டா வீட்டுவரி ரசீது அனைத்தும் செட்டில்மெண்டு எழுதும் நபர் பெயரிலேயே உள்ளது. தற்போது இரண் டாவது மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு செய்யலாமா?

பதில்: முதல் மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிவைத்து ரத்து செய்துள்ளதால் நீதி மன்றத்திலிருந்து விவாக ரத்து ஆணை பெற்று இரண்டாம் மனைவிக்கு செட்டில் மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்துடன் சேர்த்து தாக்கல் செய்தால் பதிவு செய்ய லாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.04.2018).

கேள்வி: ஒருவர் தனது காலிமனையினை ஒரு டிரஸ்டிற்கு பள்ளிக்கூடம் நடத்துவதற்கு 33 வருடங்களுக்கு குத்தகைக்கு கொடுத்து ஆவணமும் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மேற் படி மனையில் டிரஸ்ட் செலவில் கட்டிடங்கள் கட்டி பள்ளி நடத்தி வருவதாகவும் தற் போது கட்டிடம் நீங்கலாக அடிமனையை மட்டும் மேற்படி டிரஸ்டுக்கு தானசெட்டில் மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கிறார்.இந்த ஆவணத்தை எவ்வாறு முடிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்: குத்தகை ஆவணத்தில் கட்டிடம் கட்டிக்கொள்ளலாம் என்று இருந்தாலும் (அ) இல்லாவிட்டாலும் அந்த சொத்தில் Lessee யால் கட்டப்பட்ட கட்டிடம் Lessee க்கு முழு உரிமையாகாது. எனவே கட்டிடத்தையும் சேர்த்து தான் ஆவணம் எழுத வேண்டும்.காலி மனை மட்டும் எழுதி ஆவணம் தாக்கலானால் மு.ச.பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன்கீழ் நட வடிக்கை தொடர நிலை ஆணை 744 ன் படி செயல்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.06.2018).

கேள்வி: ஒருவர் தன் பெயரில் உள்ள சொத்தை தன் மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு செய் கிறார். அதில் அவர் குறிப்பிடுவது தன்னுடைய காலத்திற்குப்பிறகு தன் மகனுக்கும் தன் மகனுடைய காலத்திற்குப்பிறகு தன்னுடைய பேத்தி (அதாவது மகனுடைய மகளுக்கு) தன்னுடைய சொத்து சேரவேண்டும் என்று செட்டில்மெண்டு எழுதி வைக்க முடியுமா?

பதில்: ஒருவருக்கு ஒரு சொத்தை செட்டில்மெண்டாக எழுதி வைத்து எழுதிக் கொடுப்ப வரின் ஆயுளுக்குப்பின்னர் (அ) எழுதிப்பெறுபவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னர் வேறொருவர் அடைய வேண்டும் எனவும் எழுதலாம். இம்மாதிரியான ஆவணங்களைப் பொறுத்து இறுதியாக யார் அடைய வேண்டும் என குறிப்பிடப்படுகிறதோ அவர் எழுதிக் கொடுப்பவ ருக்கு என்ன உறவு முறை வருகிறதோ அதைப்பொறுத்தே குடும்ப நபருக்கான செட்டில் மெண்டு (அ) குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு என முடிவு செய்ய வேண்டும். கேள்வியில் உள்ளபடி இறுதியாக பேத்தி அடைய வேண்டும் என உள்ளதால் இது குடும்ப நபருக்கான செட்டில் மெண்டே என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வ நாதன். 24.08.2018).

கேள்வி: தந்தை இறந்தபின் இரு மகன்கள் தமது சகோதரருக்கு தம்முடைய பங்கை செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு இரண்டு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் இரண்டு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: தந்தைக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்தை தந்தை இறந்தபின் அவருடைய மூன்று சகோதரர்களில் இருவர் மற்றவருக்கு செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கும்போது ஆவ ணத்தில் மொத்த சொத்தில் பொதுவில் 2/3 பாகம் என்றே குறிப்பிட்டே எழுத இயலும். அவ்வாறு எழுதினால் சொத்தின் மதிப்புக்கு (ஆவணத்தில் மொத்தத்தில் 2/3 பாக மதிப்பு என குறிப்பிட்டிருந்தால்) ஒரு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் போது

மானது. பொதுவில் எனக்குறிப்பிடாமல் நான்கெல்லைகள் குறிப்பிட்டு எழுதியிருந்தால் (இவர்களுக்குள் பாகம் பிரிந்ததாகக்கருதி) ஒவ்வொருவருடைய பாக மதிப்பின்பேரில் தனித்தனியாக (அதாவது இரு) முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.12.2018).

கேள்வி: மேற்கண்ட பதிவுக்கு ஆணை ஏதும் உண்டா?

பதில்: ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் தமக்கு பாத்தியப்பட்ட மூல ஆவணத்தை /வரு வாய்த்துறை ஆவணத்தை பதிவுஅலுவலரிடம் தாக்கல் செய்து அதை சரிபார்த்ததற்கான குறிப்பை அசல் ஆவணத்தில் சேர்த்து ஒளிவருடல் செய்ய வேண்டுமென்று ப.து.த ஆணைகளே இதற்கு ஆதாரம். சோத்து ஒருவர் பெயரில் இருந்து அவர் இறந்தபின் ஆவ ணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் பொதுவில் எனக்குறிப்பிடும்போது ஏற்கனவே இறந்தவரின் பெயரில் உள்ள பதிவான ஆவணம்/பட்டாவை தாக்கல் செய்யலாம். நான்கெல்லை களுடன் குறிப்பிட்டு எழுதும்போது எந்த ஆவணத்தை அவரால் தாக்கல் செய்ய முடியும் என்று யோசித்தாலே என்னுடைய பதிவின் அர்த்தம் புரியும். (கோ. செல்வநாதன். 03.12.2018).

கேள்வி: முகம்மதிய தாயார் பெயரில் உள்ள சொத்து தாயார் மற்றும் அவருடைய மகன்கள் இணைந்து கூட்டு நிறுவன சட்டத்தின்கீழ் ஒரு நிறுவனத்தை பதிவு செய்து நடத்தி வருகின்றனர். அதில் தாயார் மற்றும் மூத்த மகன் எழுதிக்கொடுத்ததாக உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது கடன் உள்பட தாயார் மகனுக்கு ஏற்பாடு ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: முகம்மதிய தாயார் பெயரில் உள்ள சொத்து கூட்டு நிறுவனம் ஆரம்பிக்கும் பொழுது Partnership deed எழுதும்போது தாயார் தனது முதலீடாக தெரிவித்து எழுதி யிருந்தாலும் (அல்லது) உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும் போது நிறுவனத்துக்கு சொந்தமான சொத்து என்று தெரிவித்திருந்தாலும் இந்த சொத்து கூட்டு நிறுவனத்துக்கே பாத்தியப்பட்டதாகையால் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில் மெண்டே என வகைப்படுத்தி 7% முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் 4% பதிவுக்கட்டணம் வசூ லிக்கப்பட வேண்டும். Partnership deed ல் தாயார் தனது முதலீடாக அளிக்காமலிருந் தாலும் கூட்டு நிறுவனத்தின் சார்பில் எழுதிக்கொடுத்த D.O.T யில் கூட்டு நிறுவனத்திற் காக கடன்பெற தாயாருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து குறித்த உரிமை ஆவணத்தை வைப்பு செய்வதாக எழுதப்பட்டிருந்தாலும், எந்த இடத்திலும் இந்த சொத்து கூட்டு நிறு வனத்துக்கு பாத்தியப்பட்டதல்ல என உறுதியானால் குடும்ப நபருக்கான செட்டில் மெண்டு என முடிவு செய்யலாம். ஏற்கனவே பெற்ற கடனை செட்டில்மெண்டு எழுதிப் பெறுபவர் தீர்க்க வேண்டும் என்றும் எழுதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 08.12.2018).

கேள்வி: சொத்து மதிப்பு ரூ 1,56,00,000/ கொண்ட குடும்ப நபருக்கான தான செட்டில் மெண்டு ஆவணம் ரூ 50,00,000/ என போட்டு பதிவாகியுள்ளதை சொத்து மதிப்பு குறை வாக உள்ளது என்பதற்காக ஆவணத்தை திரும்ப அளிக்க சார்பதிவாளர் மறுக்கிறார். இது சரியா?

பதில்: ஒரு நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்திற்கு ரூ 25,000/ முத்திரைத்தீர்வையும் ரூ 4,000/ பதிவுக்கட்டணமும் செலுத்தப்பட்டு இருந்தால் மதிப்புக்குறைவு நடவடிக்கையும் எடுக்க வழிவகை இல்லை. களப்பணியும் எழாது. எனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை திரும்ப வழங்குவதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. ஆனால் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் (தமக்கு தனித்தனி ஆவணங்கள்

மூலம் பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை) ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் குடும்ப நபருக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தால் எழுதிக்கொடுக்கும் ஒவ்வொருவருக்கும்பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களின் மதிப்பின் பேரில் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு கூடுதல் தொகை வசூலிக்கப்படவேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 04.01.2019).

கேள்வி: ஒரு சொத்தை தந்தை மகனுக்கு செட்டில்மெண்டாக எழுதி வைத்து தன் ஆயுள் வரை அனுபவிக்கும் பாத்தியம் உண்டு என்று எழுதிவைத்த சொத்தை தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து மற்றொரு குடும்ப நபருக்கு செட்டில்மெண்டு செய்தால் முத்திரைத் தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: தந்தை மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி வைத்து தன் ஆயுள்வரை அனுபவிக்கும் பாத்தியம் உண்டு என உள்ள நிலையில் தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து மற்றொரு குடும்ப நபருக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்திற்கு இரண்டு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் இரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தால் ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் ஒரு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 04.01.2019).

கேள்வி: கணவன் தனது சுய சம்பாத்தியம் மூலமாக வாங்கிய சொத்தை அவர் இறந்த பிறகு அவருடைய மனைவி தன்னுடைய இரு மகன்களுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி வைப்பது சரியான அணுகுமுறையா? அப்பா அம்மா இருவரும் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்தை அப்பா இறந்தபிறகு அம்மா மட்டும் தன்னுடைய இரு மகன்களுக்கு செட்டில் மெண்டு எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: இந்து ஆண் இறந்துவிட்டால் அவருடைய சொத்துக்கு அவருடைய விதவை மனைவி, மகன், மகள், இறந்துபோன மகனின் மக்கள், இறந்துபோன மகளின் மக்கள், இறந்துபோன மகனின் விதவை மனைவி மற்றும் தாயார் ஆகியோர் முதல் வகுப்பு வாரிசுகள் என்ற வகையில் பாத்தியம் உடையவர்கள் ஆவார்கள். எனவே கணவர் இறந்தபின் மனைவி தன்னுடைய மகன்களுக்கு செய்வது சரியல்ல. அவர்கள் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளலாம் (அ) விடுதலையாக எழுதிப்பெறலாம். அப்பா, அம்மா இருவரும் சேர்ந்து வாங்கிய சொத்தில் அப்பா இறந்தபின் அம்மா மட்டும் மொத்த சொத்தையும் செட்டில்மெண்டாக எழுத முடியாது. அப்பா பாகத்தை பாகம் மூலமும் அம்மா பாகத்தை செட்டில்மெண்டாகவும் எழுதிப்பெறலாம். பாக ஆவணத்தை மொத்த சொத்தையும் எழுதும்போது பாகம், தாயார் மகன்களுக்கு செய்யும் செட்டில்மெண்டு எனவகைப்படுத்தி தனித்தனியாக முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு இ.மு.ச பிரிவு 5 ன்படி கூடுதல் தொகை வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.03.2020).

கேள்வி: பாகம் பிரிக்காமல் தந்தை குடும்ப சொத்தில் ஒரு பகுதியை இரண்டு மகன்களில் ஒரு மகனுக்கு செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: தந்தைக்கு பூர்விகமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தாக இருந்தாலும் குடும்ப உறுப்பினர்களுடன் பாகம் பிரித்துக்கொள்ளாமல் ஒருவருக்கு செட்டில்மெண்டு செய்து ஆவணம் தாக்கல் ஆனால் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் பாதிக்கப்பட்ட நபர் நீதிமன்றத்தில் சார்பதிவாளரையும் எதிர்தரப்பு மனுதாரராக சேர்த்து வழக்கு தொடுக்க இடமுள்ளதால் பாக ஆவணம் பதிவு செய்தபின் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 21.03.2020).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு கிறிஸ்தவ தம்பதியினர் ஒரு இந்து தம்பதிக்கு தத்து கொடுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது அந்த தத்து குழந்தைக்கு இந்து பெற்றோர் தானசெட்டில்மெண்டு செய்கின்றனர். அந்த தத்து ஆவணம் செல்லுமா? தான செட்டில்மெண்டுக்கு 1% முத்திரைத்தீர்வை சலுகை பொருந்துமா?

பதில்:கிறிஸ்தவ தம்பதியினர் நீதிமன்ற அனுமதி பெற்று தத்து கொடுத்திருந்தால் தத்து ஆவணம் செல்லும். இல்லையெனில் செல்லாது. தத்து ஆவணம் செல்லத்தக்கதாயிருந் தால் அந்த தத்து குழந்தை அனைத்து விதமான உரிமைகளையும் பெற உரிமையுடைய வராவார். செல்லத்தகாத தத்து ஆவணமெனில் முத்திரைச்சட்டத்தின் கீழான சலுகை யினை பெற வழிவகை இல்லை. குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டு என்று முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 02.08.2020).

கேள்வி: தந்தை தாய் இருவருக்கும் தனித்தனியாக பாத்தியப்பட்ட சொத்துக்களை மக னுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி வைக்கும்போது முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்ட ணம் தனியாக வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 2(24)ல் செட்டில்மெண்டு என்பதற்கு ‘for the purpose of distributing property of the settlor among his family or those whom he desires to provide or for the purpose of providing for some persons dependent on him’ என விளக்கவுரையில் தெரிவிக்கப்பட் டுள்ளது. இதன்படி ஒரு நபர் தனது குடும்ப உறுப்பினருக்கு சொத்தை பிரித்தளிக்கலாம் என இராயபுரம் சார்பதிவாளருக்கு எழுதிய ப.து.த எண் 31487/இ2/2007 நாள்19.5.2008 ல் உள்ளது. இதன்படி எழுதிக்கொடுப்பவர் என்பது Singular (ஒருமை)யையே குறிக்கும் என் பதை உணரலாம். ஒரு நபர் (அ) கூட்டாக பாத்தியப்பட்டவர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவ ணத்திற்கு ஒரு முத்திரைக்கட்டணம் போதுமானது. தனித்தனி நபர்கள் பெயரில் தனித் தனியாக ஆவணம் மூலம் அடையப்பெற்ற சொத்துக்களை ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்தால், எழுதிக்கொடுக்கும் ஒவ்வொருவருக்கும் பாத் தியமான சொத்து மதிப்பின் மீதே முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட்டு கூடுதல் தொகை வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.08.2020).

கேள்வி: தந்தை இந்து. மகன் கிருத்துவ மதத்திற்கு மாறிவிட்டார். இந்த மகனுக்கு தந்தை செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தால் எவ்வளவு கட்டணம் தேவை?

பதில்: ஒருவர் மதம் மாறியபின் பழைய உறவுமுறை தொடராது. எனவே செட்டில் மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்தாலும் இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii) படி குடும்ப நபர் அல்லாத வருக்கான செட்டில்மெண்டே என்று வகைப்படுத்த வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 21.09.2020).

கேள்வி: ஒரு முஸ்லீம் பெண் தனக்கும் தனது முதல் கணவருக்கும் பிறந்த மகனுக்கு தானசெட்டில்மெண்டு எழுதி வைக்கிறார். இது குடும்ப உறுப்பினருக்கான செட்டில் மெண்டா? (அ) குடும்ப நபருக்கல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டா?

பதில்: எழுதி வைப்பவருக்கு மகன் என்பதால் முதல் கணவருக்கு பிறந்த குழந்தையா, இரண்டாம் கணவருக்கு பிறந்த குழந்தையா என்பதைப் பொறுத்து எவ்வித மாற்றமும் இன்றி குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே கருதலாம். (கோ.செல்வநாதன். 15.10.2020).

கேள்வி: தாயார், மகன், மகள் ஆகிய மூவரும் தனித்தனியாக மூன்று பொது அதிகார ஆவணங்கள் ஒரே நபருக்கு எழுதிக்கொடுத்து மேற்படி ஆவணங்களின் அடிப்படையில் மனைப்பிரிவு அங்கீகாரம் பெற்று விற்பனை செய்து வந்த நிலையில் தற்போது தாயார் மட்டும் தனக்குரிய புல எண்ணில் உள்ள மனையினை மகனுக்கு செட்டில்மெண்டாக எழுதி வைக்கலாமா?

பதில்: பொது அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்ததால் மட்டும் முதல்வருக்கு ஆவண நடவடிக்கையில் ஈடுபட உரிமையில்லை என கருதக்கூடாது. எனவே தாயார் மட்டும் தனக்குரிய புல எண்ணில் உள்ள மனையினைப் பொறுத்து ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாம். சொத்துக்குரிய மூல அசல் ஆவணம் மனைப்பிரிவாக அங்கீகரிக்கப்பட்ட ஆணை தாக்கல் செய்யப்படுவதின் பேரில் பதிவு செய்யலாம். இந்த ஆவணப்பதிவு குறித்து முதல்வர் முகவருக்கு தெரிவித்தால் போதும். (கோ.செல்வநாதன். 15.12.2020).

கேள்வி: ஒரு முகம்மதிய கணவர் தன்னுடைய சொத்தை முதல் மனைவி உயிருடன் உள்ள நிலையில் தன் இரண்டாம் மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்தால் குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டாக வருமா?

பதில்: பொதுவாக முகம்மதியர் ஐந்து மனைவிகளுக்கு மேற்படாமல் திருமணம் செய்து கொள்ளலாம் என்று அவர்களின் தனிச்சட்டத்தில் இருந்தாலும் முத்திரைச்சட்டத்தில் முதல் மனைவி உயிருடன் உள்ள நிலையில் இரண்டாம் மனைவியை குடும்ப உறுப்பினர் என்ற வரையறைக்குள் கொண்டுவரவில்லை. எனவே குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 20.01.2021)

கேள்வி: ஒரு உயில் ஆவணம் தாத்தா பேத்திக்கு எழுதி வைத்துள்ளார். பேத்தி மேஜரான பிறகு அவருக்கு திருமணம் நடந்து அவர் கணவரும் சேர்ந்து அனுபித்துக்கொள்ள வேண்டியது என்று உயிலில் உள்ளது. இப்பொழுது அந்த பெண் மேஜராகிவிட்டார். ஆனால் இன்னமும் திருமணம் ஆகவில்லை. தாத்தா இறந்துவிட்டார். அந்த பெண் அவருடைய தாயாருக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதி வைக்கலாமா?

பதில்: பேத்திக்கு திருமணம் நடந்து கணவரும் சேர்ந்து சொத்தை அனுபவித்துக்கொள்ள வேண்டும் என உயிலில் உள்ளதால் திருமணம் ஆகும்முன் எந்த ஆவணமும் எழுதி பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 19.02.2021)

கேள்வி: ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் இதனை ரத்து செய்யும் அதிகாரம் உண்டு என்றுள்ளது. இம்மாதிரியான வாசகம் இருக்கலாமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் ரத்து செய்யும் அதிகாரம் உண்டு என்று வாசகம் இருந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். இந்த வாசகத்தை உள்ளடக்கி ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டதே ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரை திருப்திப்படுத்த மட்டுமே செல்லும். ஆனால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் தான்மட்டும் ரத்து செய்தால் அந்த ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என்பதே நிலைப்பாடு. நிபந்தனையுடன் கூடிய ஆவணமாயிருந்தால் எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டும் ரத்து செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2021).

கேள்வி: ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் தன் பெயரில் உள்ள கடனையும் அடைத்துக் கொள்ள வேண்டியது என்ற வாசகம் உள்ளது. இதனை கிரையம் என்று முடிவு செய்ய வேண்டுமா? அல்லது நிபந்தனைக்குட்பட்ட செட்டில்மெண்டு எனக்கொள்வதா?

பதில்: தன் பெயரில் உள்ள கடனையும் செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெறுபவரே பைசல் செய்ய வேண்டுமென்ற வாசகம் இருந்தாலும் இந்த ஆவணத்தில் எழுதிப்பெறுபவர் கையொப்பம் இடாததால் இந்நிபந்தனைகளை பிரதிபலனாகக் கொள்ள முடியாது என வும் இது செட்டில்மெண்டுதான் என்ற ஆணை (R.G Page 78,1977) யின் அடிப்படையில் ஒரு ஆவணத்தின் தன்மை முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. (R.G Page 145,146 June 1996) . இதனடிப்படையில் இவ்வாவணமும் ஒரு செட்டில்மெண்டே. (கோ.செல்வநாதன். 25.05.2021).

கேள்வி: தத்து எடுத்த மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுத முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:தத்து மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு என ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால்முதலில் தத்து ஆவணத்தை (அசலில்) பார்த்து அதில் தத்து குழந்தையை பெற்றெடுத்த பெற்றோ ரும்,தத்து எடுப்பவர்களும் சேர்ந்து கையொப்பமிட்டுள்ளனரா என்பதையும் இரு தரப்பின ரும் இந்துவாக இல்லாத பட்சத்தில் நீதிமன்ற அனுமதி ஆணை பெறப்பட்டுள்ளதா என்ப தையும் தத்து குழந்தையின் வயது தத்து எடுத்த நாளில் 15 வயதுக்கு குறைவாக உள்ளதா என்பதையும் ஆராய்ந்து முடிவு செய்தபின்னரே செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இதற்கு 1% முத்திரைத்தீர்வையும் 1% பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப் பட வேண்டும். மேற்கண்ட மூன்று நிபந்தனைகளில் எது ஒன்று மீறியிருந்தால் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டாகவே கருதி 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% பதிவுக் கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். தத்து மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதும் நிலை யிலும் தத்து தந்தை உயிருடன் உள்ள நிலையில் தத்து தந்தையுடன் பாகம் பிரித்துக் கொள்ளும் நிலையிலும் குடும்ப அட்டையில் தத்து மகன் பெயர் இடம் பெற்றுள்ளதா என்பதையும் உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 13.07.2021).

கேள்வி: ஒரு தத்து மகன் தத்து தந்தைக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதலாமா?

பதில்: தத்து ஆவணம் முறையாக இருப்பின் தத்து தந்தைக்கு தத்து மகன் எழுதிக் கொடுக்கும் செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை இ.மு.ச கூறு 58(a)(i) படி குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டாகவே பதிவு செய்யலாம். இதற்காக அடையாள அட்டையில் தத்து மகனின் தந்தை என்ற இடத்தில் தத்து தந்தையின் பெயர் இருக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 31.07.2021).

கேள்வி: ஒரு மகன் தான் கிரையம் பெற்ற சொத்தைப்பொறுத்து தன் தந்தைக்கு பவர் கொடுக்கிறார். தந்தை தன் மனைவிக்கு செட்டில்மெண்டு செய்யலாமா?

பதில்: அதிகார ஆவணத்தில் தன் தாயாருக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுக்கலாம் என்றோ (அ) எந்த ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்கலாம் என்றோ குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். மகன் முதல் மனைவிக்கு பிறந்தவனாயிருந்து தந்தை இரண்டாம் மனை விக்கு செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தால் முதல்வருக்கும் செட்டில்மெண்டு எழுதிப் பெறுபவருக்கும் உள்ள உறவு முறை குடும்பம் என்ற வரையறைக்குள் இல்லையாத லால் சொத்தின் மதிப்புக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வையும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப் பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 03.10.2021).

Nature- Revocation of Settlement (செட்டில்மெண்டு ரத்து)

கேள்வி: செட்டில்மெண்டு எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார் மற்றவர் கள் அந்த ஆவணத்தை ரத்து செய்ய இயலுமா?

பதில்:ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணம் பதிவானபின் ஒரு நபர் இறந்துபோனாலும் அல்லது ஒரு நபர் இல்லாமலும் மற்றவர் (கள்) ரத்து செய்ய இயலாது என்பதால் Check Slip போட்டு கொடுத்துவிடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 15.07.2015).

கேள்வி: தந்தை மகனுக்கு செட்டில்மெண்டு கொடுத்த ஆவணப்படி மகன் பெயரில் பட்டா உள்ள நிலையில் தற்தை மேற்கண்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்து எழுதிக் கொடுத்த ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்பட்டுள்ளது. அச்சமயம் மகனால் தடைமனு கொடுக்கப்பட்டு உள்ளது. தந்தையின் மற்ற மகன்களால் செட்டில்மெண்டு ஆவணம் Bogus என பிரச்சினைக்கு உள்ளாக்கப்பட்டு வழக்கு உள்ளது. ஆவணம் நீண்ட காலமாக நிலுவையில் உள்ளது. தற்போது தந்தை இறந்துவிட்டார். ரத்து ஆவணத்தை பதிவு செய் தாலும் மறுத்தாலும் பதிவு அலுவலர் பிரச்சினைக்கு உள்ளாக நேரிடும். இதை சிரம மின்றி எவ்வாறு கையாள்வது?

பதில்: செட்டில்மெண்டு முறையானதா அல்லது மோசடியானதா என்பது ஒருபுறம் இருக்க செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் சொத்தின் பட்டா வானது ரத்து ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரின் பெயரில் இல்லாததால் அப்பொழுதே Check slip போட்டு கொடுத்திருக்கலாம். தேவையின்றியும் எவ்வித நடவடிக்கை இன்றி யும் நிலுவையாக வைத்திருப்பதில் பிரயோசனம் இல்லை. எனவே தற்பொழுது பதிவை மறுதளித்து ஆணையிடுவதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. பதிவை மறுத்தால் செட்டில் மெண்டு எழுதிப்பெற்ற நபருக்கு சாதகமாக சூழ்நிலை அமையும் என நினைக்கலாம். நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடுக்கப்பட்ட விபரத்தில் "முறைகேடாக செட்டில்மெண்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது" என்ற விபரம் இருக்குமானால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்து வைத்துக்கொண்டு எதிர்காலத்தில் ஆவணம் பதிவு செய்வதை தவிர்க்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.04.2016).

கேள்வி: ஒரு செட்டில்மெண்டு ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டதால் பாதிக்கப்பட்ட நபர் (செட்டில்மெண்டு எழுதிப்பெற்றவர்) நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்ததின் பேரில் சம்மந்தப்பட்ட நபர்களை விசாரித்து ஆறு வார காலத்திற்குள் ஒரு முடிவு எடுத்து ஆணையிட வேண்டும் என உயர் நீதிமன்றம் சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிட்டுள்ளது. இதற்கு மாவட்டப்பதிவாளரின் அனுமதி பெற வேண்டுமா? கட்டாயப்பதிவுக்கு ஒரு ஆவ ணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மாவட்டப்பதிவாளரின் அனுமதி பெற வேண்டுமா?

பதில்: உயர்நீதிமன்ற ஆணைப்படி விசாரணை நடத்துவதற்கும் கட்டாயப்பதிவு நடை முறைக்கும் பதிவு விதி 58ன் கீழான (1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஆவ ணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் இறந்தபின் பதிவுக்கு தாக்கல் பெற்றது) விசாரணை, பதிவு விதி 69ன் கீழான உயில் விசாரணை ஆகியவற்றுக்கு மாவட்டப்பதிவாளரின் அனுமதி தேவையில்லை. சார்பதிவாளர் பொறுப்பில் உதவியாளர் இருந்தாலும் நடத்தலாம். (கோ.செல்வநாதன். 15.07.2016).

கேள்வி: தாயும் தந்தையும் சேர்ந்து மகன்களுக்கு தான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி வைத்துள்ளனர். தற்பொழுது தாய் இறந்துவிட்டார். மகன் பெயரில் பட்டா மாறி விட்டது. இந்த ஆவணத்தை தந்தை ரத்து செய்ய முடியுமா?

பதில்: இருவர் சேர்ந்து எழுதி வைத்த ஆவணத்தை ஒருவர் இறந்தபின் மற்றொருவர் ரத்து செய்ய முடியாது. அவ்வாறு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் பதிவு செய்யக்கூடாது. ஆவணத்தை ரத்து செய்ய வேண்டிய அவசியத்தை உயிருடன் உள்ள வர் தெரிவித்து நீதிமன்ற ஆணை பெற்றபின் வேண்டுமானால் ரத்து செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 26.09.2018).

கேள்வி:பிதுரார்ஜிதமாக பாத்தியப்பட்ட சொத்தினை பங்காளிகளிடம் பாகம் செய்யாமல் பொதுவில் எனக்குறிப்பிட்டு ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யப்பட்டு பட்டாவும் மாறிய நிலையில் எழுதிக்கொடுத்தவரும் எழுதி வாங்கியவரும் சேர்ந்து ரத்து ஆவணம் எழுதிக் கொள்ளலாமா?

பதில்: பொதுவாக நிபந்தனையில்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்த வரும் எழுதி வாங்கியவரும் சேர்ந்து கையெழுத்திட்டு ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய லாம் என ப.து.த சுற்றறிக்கை உள்ள போதிலும் செட்டில்மெண்டு எழுதி வாங்கியவர் பெயருக்கு பட்டா மாறியுள்ள நிலையில் இந்த ரத்து ஆவணத்தை புதிய செட்டில் மெண்டு ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். பொதுவில் என குறிப்பிட்டு செட்டில் மெண்டு எழுதி வாங்கிய நிலையில் அவர் பெயருக்கு தனியாக பட்டா மாற்றம் செய்துள் ளது சொத்தை எல்லையிட்டு பிரித்து பட்டா வழங்கப்பட்டதாகவே கருத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 25.05.2019)

கேள்வி: பாட்டி தனது சொத்தை 3 பேரன்களுக்கு வாழ்நாள் பாத்தியம் வைத்துக் கொள் ளாமல் எழுதிக்கொடுத்த செட்டில்மெண்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? முத்திரைத் தீர்வை, பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில்மெண்ட் என்றால் எழுதிக்கொடுத்தவர் மட்டுமே ரத்து செய்யலாம். நிபந்தனை ஏதுமின்றி தான செட்டில்மெண்டாக எழுதிக்கொடுத்திருந் தால் இரு தரப்பினரும் சேர்ந்துதான் ரத்து செய்ய வேண்டும். செட்டில்மெண்ட் ரத்துக்கு Stamp Rs. 80/ Fees Rs.50/. (கோ.செல்வநாதன் . 12.02.2020).

கேள்வி: செட்டில்மெண்ட் எழுதிப்பெற்றவர் இறந்துவிட்டார். அவரின் வாரிசுகளும் எழு திக் கொடுத்தவரும் கையொப்பமிட்டு செட்டில்மெண்டை ரத்து செய்யலாமா?

பதில்:செட்டில்மெண்ட் எழுதிப்பெற்றவர் இறந்துவிட்டபின் அந்த செட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்தை ரத்து செய்ய இயலாது. ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து வாரிசுரிமைச்சட்டப்படி (இறந்து போனவரின் வாரிசுகளுக்கு மட்டுமே உரியதாகும், செட்டில்மெண்டு எழுதிக் கொடுத்தவருக்கு சொத்து சேர வேண்டும் என நினைத்தால் வாரிசுதாரர்களுக்கும் இவ ருக்கும் இடையிலான உறவுமுறையின் அடிப்படையில் முத்திரைத்தீர்வை, பதிவுக்கட்ட ணம் செலுத்தத்தக்க செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக எழுதிப்பெறலாம்(கோ.செல்வநாதன். 16.03.2020).

Nature- Surrender of Lease (குத்தகை ஒப்படை)

கேள்வி: குத்தகை ஒப்படை செய்யும்போது அபிவிருத்திகளுடன் ஒப்படை செய்யப் பட்டாலும் கைமாறு தொகை ஏதுமில்லாத நிலையில் முத்திரைத்தீர்வை ரூ 40/போதும். அபிவிருத்தி மதிப்புக்கு 1% பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ப.து.த ஆணை எண் 47346/P1/2013 dt 11.02.2014. அபிவிருத்திக்காக கைமாறு தொகை பெறப்பட்டால் முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கும் நிலை எழுமா?

பதில்: குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் அபிவிருத்திக்காக கைமாறு தொகை கொடுக் கப்பட்டாலும் அபிவிருத்தி செய்யப்பட்ட சொத்தில் Lessee க்கு சட்டப்படி எந்த உரிமை யும் இல்லை என்பதாலும் Surrender of lease க்கு அதிகபட்சம் முத்திரைத்தீர்வை ரூ 40/என உள்ளதாலும் அபிவிருத்தி தொகைக்காக முத்திரைத்தீர்வை தேவையில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 25.07.2015).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை ஆவணத்தை ரத்து செய்து செய்யப் பட்டதை குத்தகை ஒப்படையாகக்கருதி முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூ லிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்கண்ட ரத்து ஆவணத்தை ரத்து செய்வதாக தெரிவிக் கும் ஆவணத்தை எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்: குத்தகை ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்த பின் அதை ரத்து செய்யும் ஆவண வாச கத்தில் ரத்து செய்வது பற்றியே இருக்கும். இவ்வாவணம் குத்தகை ஆவணமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டும். தற்போது தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள ஆவணத்தில் குத்தகை தொகை, கெடு, முன் பணம் போன்ற விபரங்கள் இருக்காது என்பதால் அசல் குத்தகை ஆவணம் தற்போது பதிவு செய்வதானால் என்ன முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டண மும் வசூலிக்க வேண்டுமோ அவை வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஆவணம் குறைவு முத்தி ரைத்தீர்வையில் இருந்தால் முடக்கம் செய்யப்பட வேண்டும். குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலிக்கப்பெற்று மாவட்டப்பதிவாளர் சான்றிட்டபின் ஆவ ணம் பெறப்பட்ட உடன் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். குத்தகை ஆவணத்திற்கு அதிகபட்ச பதிவுக்கட்டணத்தை நினைவில் கொள்ளவேண்டும். அவ்வாறு குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலித்தபின்னரே பதிவுக்கு அனுமதிக்கவேண்டும். குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லையெனில் ஆவணம் பதிவு மறுக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26. 09.2015).

கேள்வி: நிலை ஆணை எண் 336ல் கீழ்க்கண்டவாறு உள்ளதே? A lease of certain property for ten years was executed. According to the term of the lease, the lessee was to pay the lessor a premium of rupees one lakh and it had to be adjustested towards rent. Subsequently a deed of surrender was executed. By the surrender , the lessor was to retain the entire balance of premium and the lessee have up his right to the same . Held , the deed is a Surrender of lease and conveyance chargeable under Article 23 and 61 (Judgement of the High Court of Judicature, Madras in referred Case No. 24 of 1957) (for full text vide R.G 1958 Page 139).

பதில்: நிலை ஆணை எண் 336ல் கண்டுள்ள ஆவண வாசகத்தில் ஒரு தொகையை மொத்தமாக Lesse இடமிருந்து Lessor பெற்றுக்கொண்டு குத்தகைக்கு அளிக்கப்பட்டு குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் Lesse இடமிருந்து பெற்ற பிரிமியத்தொகையில் வாட கைத்தொகை போக மீதியை Lessor நிறுத்திக்கொள்வதாகவும் அபிவிருத்தி உரிமையை Lessee தம் வசம் வைத்துக் கொள்வதாகவும் வாசகங்கள் உள்ளதால் குத்தகை ஒப்படை மற்றும் உரிமை மாற்றம் என முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. இம்மாதிரியான வாசகங்கள் இல்லாத குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு ரூ 40/ முத்திரைத்தீர்வையும் அபிவிருத்திக் கான தொகைக்கு பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். அபிவிருத்தி ஏதுமில்லை

யெனில் அசல் குத்தகை ஆவணம் தற்பொழுது பதிவுக்கு வந்தால் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு வசூலிக்க வேண்டுமோ அத்தொகையினையே வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 25.07.2015).

கேள்வி: குத்தகை ஒப்படை, குத்தகை மேடோவர், குத்தகை பாத்திய விடுதலை பற்றி விளக்கவும்?

பதில்: ஒரு சொத்தை குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவர் குத்தகை காலம் முடியும் முன்னரோ (அ) முடிந்த பின்னரோ சொத்தின் உரிமையாளரிடம் சொத்தை ஒப்படைத்து எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணம் குத்தகை ஒப்படை ஆகும். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை அதிகபட்சம் ரூ 40/. குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகையிருந்தால் அதன் மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். மேலும் அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் குத்த கைக்கு எடுப்பவர் கட்டிடம் கட்ட அல்லது அபிவிருத்தி செய்துக்கொள்வதற்காக வாசகங் கள் இருந்தால், குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து பதிவு அலுவலர் களஆய்வு செய்து கட்டிடம் அல்லது அபிவிருத்திக்குரிய மதிப்புக்கு தேவையான பதிவுக் கட்டணத்தை வசூலித்த பின்னரே ஆவணத்தை பதிவு செய்யவேண்டும். குறைவு பதிவுக் கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லை எனில் ஆவணத்தை பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும்.

A என்பவருக்கு சொந்தமான சொத்தை B என்பவர் குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டு குத்தகை காலம் முடியும்முன்னரே முழு சொத்தையும் C என்பவருக்கு மாற்றிக் கொடுப்பது குத்தகை மேடோவர் ஆவணமாகும். இதற்கு கைமாறு தொகையின்மீது இ.மு.ச கூறு 23ன்படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். மேற்கண்டவாறு குத்தகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவர் குத்தகை சொத்தை பகுதிப்பகுதியாக பிரித்து வேறு நபர்களுக்கு வாடகை தொகை, கெடு நிர்ணயம் செய்துவிட்டால், அது உள் குத்தகை (Sub Lease) எனப்படும். இதற்கு குத்தகை ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். குத்தகை மேடோவர் எழுதிப்பெற்றவர் குத்தகை தொகையினை அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் கண்டுள்ளபடி சொத்தின் உரிமை யாளருக்கு கொடுப்பார். உள் குத்தகைக்கு பெற்றவர் வாடகை தொகையினை அசல் குத்தகை ஆவணம் எழுதிப்பெற்றவருக்கு கொடுப்பார்.

குத்தகை ஆவணம் பதிவின்றி விவசாயம் செய்து வந்தவர; சொத்தின் உரிமையாள ருக்கு சொத்தினை ஒப்படைத்து எழுதிக்கொடுப்பது குத்தகை பாத்திய விடுதலை ஆகும். குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்து பின், மொத்த சொத்தில் ஒரு பகுதியை சொத்தின் உரிமையாளருக்கு விட்டுக் கொடுத்து எழுதிக்கொடுப்பது குத்தகை பாத்திய விடுதலை ஆவணமாகும். இதற்கு கைமாறு தொகை (அ) சொத்தின் வழிகாட்டி மதிப்பு இவற;றில் எது அதிகமோ அதற்கு இ.மு. ச கூறு55A படி 1% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக் கட்டணம் அதிகபட்சம் ரூ 4,000/ம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.01.2016).

கேள்வி: குத்தகை ஆவணம் எழுதிப்பெற்ற மூன்று நபர்களில் ஒருவர் மட்டும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவாகியுள்ளது. தற்போது மற்ற இரண்டு நபர்கள் ஒப்படைப்பு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: A என்பவரிடமிருந்து B,C,D என்பவர்கள் ஒரு சொத்தை குத்தகைக்கு பெற்று குத்தகை ஆவணம் பதிவாகியுள்ளது. தற்போது B,C,D இவர்களில் ஏதேனும் ஒருவர் முழு சொத்தையும் ஒப்படை செய்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் (அ) பகுதி சொத்தை ஒப்படை செய்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணமே. (இதன் பின்னர் மொத்த சொத்தையும் (அ) பகுதி சொத்தையும் ஒப்படை செய்து எழுதிக்கொடுத்தாலும் குத்தகை ஒப்படை ஆவணமாகவே முடிவு செய்யவேண்டும். ஆனால் மொத்த சொத்தை

யும் முதலில் ஒப்படை செய்தபின் மற்ற நபர்கள் குத்தகை சொத்தில் தமக்குள்ள உரிமையைப் பொறுத்து விட்டுக்கொடுப்பதாகவோ அல்லது ஒப்படை செய்வதாகவோ ஆவண வாசகங்கள் இருக்குமானால் குத்தகை பாத்திய விடுதலை ஆவணமாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 28.03.2016).

கேள்வி: கட்டிட உரிமையாளர் ஆறுமுகம் என்பவர் துரை என்பவருக்கு வாடகை ஒப்பந்த ஆவணம் 1996 ல் மூன்று ஆண்டுகளுக்கு வாடகைக்கு விட்டுள்ளார். மேற்படி ஆறுமுகம் தனது மகன் செல்வமணிக்கு 2008 ல் தான செட்டில்மெண்டு செய்து கொடுத் துள்ளார். செல்வமணியின் உடன் பிறந்தவர்கள் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து சொத்து செல்வமணிக்கு சொந்தம் என தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டது. மேற்படி ஆறுமுகம் 2012ல் காலமாகிவிட்டார். வாடகை ஒப்பந்த ஆவணத்தை செல்வமணி மற்றும் துரை சேர்ந்து தற்போது எவ்வாறு ரத்துசெய்வது.? முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சொத்தை வாடகைக்கு எடுத்துக்கொண்டவர் தான செட்டில்மெண்டு மூலம் பெற்ற வருக்கு குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் (குத்தகை கெடு முடிந்திருந்தாலும்) என்று எழுதி பதிவு செய்யலாம். இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ40/. அசல் குத்தகை ஆவணத்தை இப்பொழுது பதிவு செய்ய எவ்வளவு பதிவுக்கட்டணம் தேவையோ அத்தொகை குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு பதிவுக்கட்டணமாக வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 29.08.2016).

கேள்வி: குத்தகை /வாடகை அக்ரிமென்ட் கெடு முடிந்த பிறகு எழுதும் ஒப்படை ஆவ ணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை /வாடகை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள கெடு முடிந் தாலும் (அ) முடிவடையாமலிருந்தாலும் குத்தகை ஒப்படை (Surrrender of lease)என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். முத்திரைத்தீர்வை ரூ40/. அசல் குத்தகை இப்பொழுது பதிவு செய்ய வேண்டுமானால் எவ்வளவு பதிவுக்கட்டணம் தேவையோ அத்தொகையினையே குத்தகை ஒப்படைக்கு பதிவுக்கட்டணமாக வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 10.09.2016).

கேள்வி: குத்தகை காலம் 2013ல் முடிவுற்றது. குத்தகை ஒப்படை செய்வது 2016 ல் என்றால் இத்தனை காலம் குத்தகை எடுத்தவரே அனுபவித்து வந்ததாக கணக்கில் வருமா? அதற்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ40/.மட்டுமே. குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந்தால் அத்தொகைக்கு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். அவ்வாறு கைமாறு தொகை பற்றிய விபரம் இல்லையெனில் அசல் குத் தகை இப்பொழுது பதிவுசெய்யவேண்டுமானால் எவ்வளவு பதிவுக்கட்டணம் தேவையோ அத்தொகையினையே குத்தகை ஒப்படைக்கு பதிவுக்கட்டணமாக வசூலிக்க வேண்டும். அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் கட்டிடம் கட்டிக்கொள்வது போன்ற வாசகங்கள் இருந்து குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் அது சம்மந்தமான விபரங்கள் இல்லாமலிருந்தால் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து களப்பணி பார்வையிட்டு அபிவிருத்தி இருக்கு மானால் அதற்குரிய மதிப்பிற்கு தேவையான பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தக்கோரி அறி விப்பு அனுப்ப வேண்டும். குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தவில்லையெனில் ஆவணப் பதிவு மறுதளிக்கப்படவேண்டும். கெடு முடிந்த நாள் முதல் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் நாள் வரையிலான இடைப்பட்ட காலத்தை கணக்கிட வேண்டும்

என ஆணையேதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 10.09.2016, 04.10.2016 &12.07.2017 , 17.01.2018 & 23.12.2019).).

கேள்வி: ஒரு சொத்தைப்பொறுத்து பல குத்தகை ஆவணங்கள் பதிவாகியுள்ள நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் தன் மகளுக்கு செட்டில்மெண்டு செய்ய உள்ளதால் ஒவ்வொரு குத்தகை ஆவணத்தையும் ரத்து செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: ஒரே சொத்தைப்பொறுத்து பதிவு செய்யப்பட்ட குத்தகை ஆவணங்களில் கடைசி ஆவணத்தைப்பொறுத்து ரத்து (குத்தகை ஒப்படை) ஆவணம் எழுதினாலே போதுமானது. முதல் குத்தகையின் காலக்கெடு முடிந்தபின் இரண்டாவதாக ஒரு குத்தகை ஆவணம் எழுதும்போது, முதல் குத்தகை ஆவணம் முடிவுக்கு வந்ததாகவே கருதப்படும். எனவே கடைசி ஆவணத்திற்கு மட்டும் ரத்து எழுதினால் போதும். குத்தகை ரத்து என எழுதினாலும் (நிலை ஆணை 331, R.G Page 17,January 1990) குத்தகை ஒப்படை என்றே முடிவு செய்து, குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும் நாளில் அசல் குத்தகை ஆவணம் பதிவு செய்ய வசூலிக்க வேண்டிய பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு1(p).(கோ. செல்வநாதன் 22.02.2017)

கேள்வி:குத்தகை கெடு முடிவடைந்து விட்டது. ஆனால் குத்தகைக்கு பெற்றவர் அதனை ரத்து செய்ய வரவில்லை. ரத்து செய்வதற்கான வழி என்ன?

பதில்: குத்தகை கெடு முடிந்து நீட்டித்து ஆவணம் பதிவாக வில்லையெனில் சொத்து உரிமையாளரிடம் தானே இருக்கும். சொத்து உரிமையாளரிடம் நிலையில் அவருக்கு சொத்துரிமை தொடர்பான ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யும் போது வில்லங்க சான்றில் குத்தகை பதிவு மட்டும் இருந்தாலும்கூட குத்தகை ஒப்படை பதிவு செய்யவில்லை என்ற காரணத்திற்காக ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இயலாது என பதிவு அலுவலர் கருதுவது தவறாகும். அதேபோன்று அடமான ஆவணப்பதிவு மட்டும் இருந்து கடன் தொகை வரவுக்கான ரசீது ஆவணம் பதிவாகவில்லை என்று அடுத்து வரும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க முடியாது எனக்கருதுவதும் தவறாகும். ஏனெனில் அடமானக்கடன் பைசலாகும்போது அசல் அடமானப்பத்திரத்திலேயே வரவுக்கான குறிப்பு எழுதி கையொப்பமிடலாம். அல்லது கோடிட்டு (அ) துளையிட்டு ரத்து செய்தும் கொடுக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் 21.09.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட 98 வருட குத்தகை ஆவணத்தில் முன்பணம் ரூ ஐந்து லட்சம் கொடுக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் இரு ஆண்டுகள் கழித்து குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை ரூ 1,000/ மட்டுமே காண்பிக்கப்படுகிறது. இதனை ஏற்கலாமா?

பதில்: குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு தேவையான முத்திரைத்தீர்வை ரூ 40/. குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை இருந்தால் அத்தொகையின்மீது பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். கைமாறு தொகை இல்லையென்றால் அசல் குத்தகை ஆவணம் இப்பொழுது பதிவு செய்ய தேவையான பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவோ அத் தொகையினை வசூலிக்க வேண்டும். அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் அபிவிருத்தி செய்ய (அ) கட்டிடம்முதலிய கட்டிக்கொள்ள அனுமதிப்பதாக வாசகங்கள் இருந்து, அவ்வாறான இனங்களுக்காக கைமாறுதொகை பெற்றுக்கொள்வதாக தெரிவிக்கப்பட்டால் அத்தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். அபிவிருத்தி செய்ய (அ) கட்டிடம் முதலிய கட்டிக்கொள்ள அனுமதிப்பதாக வாசகங்கள் இருந்து, குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் அதற்காக கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொள்வதாக வாசகம் ஏதும் இல்லாமலிருந்தால்,

ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து களப்பணி மேற்கொண்டு களப்பணியின்போது புதிய தாககட்டிய (அ) விஸ்தரிக்கப்பட்ட கட்டிட மதிப்புக்கு தேவையான 1% விகித பதிவுக் கட்டணம் குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் செலுத்துமாறு கோரி ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பி, குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தினால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் செலுத்தப்படவில்லை யெனில் ஆவணப்பதிவு மறுதளித்து (Refuse) ஆணையிடலாம். (கோ.செல்வநாதன் 16.10.2017).

கேள்வி:; A என்பவர் தன்னுடைய விவசாய நிலங்களை B என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட்டு 1995ல் குத்தகை ஆவணம் பதிவாகியுள்ளது. B என்பவர் இறந்துவிட்டார் என்றும் அவர் இறப்பதற்குமுன்னரே குத்தகை கெடு முடிவடைந்து விட்டதால் சொத்தை Aயின் வசம் ஒப்படைத்துவிட்டார் என்றும் குத்தகை ரத்து பதிவு செய்யப்படவில்லையாதலால் A யும் Bயின் மனைவியும் சேர்ந்து குத்தகை ரத்து எழுதி பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: குத்தகை ஆவணம் எழுதிக்கொண்டவர்களில் ஒரு தரப்பினரோ (அ) இரு தரப் பினரும் இறந்து போனாலும் அவர்களின் வாரிசுகள் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழு திக் கொள்ளலாம். சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்து விட்டால் அவருடைய வாரிசு சான் றின் அடிப்படையில் அனைத்து வாரிசுதாரர்களையும் குறிப்பிட்டு எழுதுவது சிக்கலை தவிர்க்க உதவும். (கோ.செல்வநாதன் 08.01.2018 & 23.12.2019).

கேள்வி: குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் . Lessor ஒரு நிறுவனத்தின் M.D குத்தகை ஆவணம் எழுதிய நாளில் இருந்தவர் பதவி விலகிவிட்டார். தற்போது புதிய M.D குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்தில் கையொப்பம் செய்யலாமா? அதே போன்று Lessee ஒரு கம்பெனியின் புரோப்பரைட்டர் என்ற முறையில் இருந்தவரும் இறந்துவிட்ட காரணத் தால் தன் மகள்களின் சம்மத்தின் பேரில் மனைவி குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கலாமா?

பதில்: சொத்துக்கு உரிய நிறுவனத்தின் M.D யாக தற்போது உள்ளவர் கையொப்பம் செய்யலாம். பழைய M.D க்குப்பதிலாக புதிய M.D நியமனம் செய்ததற்கான ஆதாரம் குறிப்பிட்டால் போதும். அதேபோன்று Lessee ஒரு கம்பெனியின் புரோப்பரைட்டர் (Proprietor) இறந்து விட்டதால் அவர் இறந்துவிட்டதாக தெரிவித்து வாரிசுதாரர் ஒருவர் எழுதிக்கொடுத்தால் கூட ஏற்றுக்கொள்ளலாம். இதற்கு இறப்புச்சான்று வாரிசு சான்று கட்டாயம் இருக்க வேண்டிய அவசியமில்லை. ஏனெனில் சொத்தின் உரிமையாளரிடம் சொத்து மீள ஒப்படைக்கப்படுவதே காரணமாகும். ஆனால் குத்தகை ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த சொத்தின் உரிமையாளர் இறந்து விட்டால் அவருடைய வாரிசுசான்றுப்படி வாரிசுகள் அனைவரையும் குறிப்பிட்டு குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுத வேண்டும். ஏனெனில் ஒரு வாரிசுதாரர் பெயரை மட்டும் குறிப்பிட்டு குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதினால் அந்த ஆவணத்தை மட்டும் ஆதாரமாக வைத்து மற்ற வாரிசுகளுக்கு தெரி யாமல் அவர் மட்டும் எந்த ஆவணப்பதிவும் மேற்கொள்ள வாய்ப்பாகி விடும். (கோ. செல்வநாதன். 31.05.2018).

கேள்வி: குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு அபிவிருத்தி மதிப்புக்கு மட்டும் பதிவுக் கட்டணம் வசூலித்தால் போதும் என்பதற்கான ப.து.த ஆணை உள்ளதா?

பதில்: உச்சநீதிமன்றம் Dr. K.A Dhariyawan and others Vs J.R. Thakur and others (1958 AIR 789,1959 SCR 799)என்ற வழக்கில் காலிமனையினை குத்தகைக்கு பெற்றவர் அதில் கட் டிடங்களை கட்டியபின் அவற்றை அகற்றிடாமல் குத்தகை ஒப்படைப்பு செய்யும் பொழுது அத்தகு கட்டிடங்களை குத்தகைக்கு அளித்த நபருக்கு செய்துள்ள உரிமை

மாற்றமாக கருத இயலாது என தெரிவித்துள்ளது. எனவே இ.மு.ச கூறு 61ன்படி முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க ஆவணம் எனவும் இதற்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டியதில்லை எனவும் ப.து.த ஆணை 47346/P1/2013 நாள் 11.02.2014 ல் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 16.09.2018).

கேள்வி: அபிவிருத்தி செய்த கட்டிட மதிப்புக்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் போதுமா? அல்லது 4% வீதம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: குத்தகை சொத்தில் கட்டிடம் போன்று அபிவிருத்தி செய்து ஒப்படை செய்யும் போது உரிமை மாற்றம் எனக்கருத முடியாது என்ற நிலை உள்ளதால் ,கிரையம் (உரிமை மாற்றம்), தானம், பரிவர்த்தனை, குடும்பநபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆகிய ஆவணங்களுக்கு வசூலிக்கப்படும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணம் குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு பொருந்தாது. எனவே 1% விகித பதிவுக்கட்டணம் மட்டும் போதும். (கோ. செல்வநாதன். 16.09.2018).

கேள்வி: தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து ஒரு நபருக்கு குத்தகை ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து உள்ளனர். பின்னர் தந்தை இறந்தபின் இந்த குத்தகை சொத்தைப்பொறுத்து மேற்படி மகனுக்கு குடும்ப உறுப்பினர்களால் விடுதலை செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மகன் மட்டும் மேற்படி குத்தகை ஆவணத்தை ரத்து (அ) ஒப்படை எழுதிப்பெற இயலுமா?

பதில்: தந்தையும் மகனும் சேர்ந்து வேறு ஒரு (X என்ற) நபருக்கு குத்தகைக்கு விடப்பட்ட சொத்தை தந்தை இறந்தபின் அந்த மகனுக்கு மற்ற வாரிசுதாரர்கள் விடுதலை செய்து கொடுத்துள்ளதால் விடுதலை எழுதிப்பெற்றவருக்கு X என்பவர் குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாம். குத்தகை ரத்து என்று எழுதப்பட்டாலும் குத்தகை ஒப்படை என்றே முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 18.06.2019).

கேள்வி: குத்தகை ரத்து ஆவணத்தில் Security deposit ரூ 50,000/ திரும்ப அளிக்கப்படுகிறது. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வையும் பதிவுக்கட்டணமும் எவ்வளவு?

பதில்: குத்தகை ரத்து என்றாலும் குத்தகை ஒப்படை என்றே முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். குத்தகை ஆவணத்தில் கட்டிடம் கட்டிக்கொள்வது ,அபிவிருத்தி செய்வது போன்ற வாசகங்கள் இருந்து அதற்காக கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொள்வதாக இருந்தால் அத்தகைய குத்தகை ஒப்படை ஆவணத்திற்கு கைமாறு தொகையின் மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். அவ்வாறில்லாவிடில் அசல் குத்தகை ஆவணம் இப்பொழுது பதிவு செய்வதானால் எவ்வளவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமோ அத்தொகை வசூலிக்கப்பட வேண்டும்.(கோ.செல்வநாதன். 15.03.2020).

Nature- Transfer of Lease (குத்தகை மேடோவர்)

கேள்வி: Transfer of Lease என்றால் என்ன?

பதில்: A என்பவர் தனக்கு சொந்தமான 4.00 ஏக்கர் நிலத்தை (அ) நான்கு கடைகளை ஒரு தொகையினை பெற்றுக்கொண்டு ஒரு குறிப்பிட்ட வாடகைத்தொகையினை நிர்ணயம் செய்து குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு B என்பவருக்கு குத்தகைக்கு விட்டுள்ளார் என வைத்துக் கொள்வோம். தற்பொழுது B என்பவர் சொத்து முழுவதையும் C என்பவருக்கு மாற்றிக்கொடுத்து அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் கண்டுள்ளபடி வாடகையினை கெடு காலம் வரை A க்கு கொடுத்து வந்து கெடு முடிவில் சொத்தை A வசம் ஒப்படைக்க வேண்டியது என்றும் A வசம் தான் கொடுத்த முன்பணத்தொகையினை (கூடுதலாகவும் இருக்கலாம்) C யிடமிருந்து பெற்றுக்கொள்வதாகவும் கெடு முடிவில் மேற்படி தொகையினை A யிடமிருந்து C பெற்றுக்கொள்ள வேண்டியது என்றும் எழுதுவது குத்தகை மேடோவர் (Transfer of Lease) ஆகும். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 63 படி கைமாறு தொகைக்கு 6% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் கணக்கிட வேண்டும். அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் முன்பணம் கொடுக்கப்படாமலிருந்தாலும் குத்தகை மேடோவர் ஆவணத்தில் கைமாறு தொகை கண்டிப்பாக இடம்பெற வேண்டும். அவ்வாறு இல்லையெனில் வழிகாட்டிப்படி சொத்து மதிப்பின்மீது கணக்கிட வேண்டி வரும்.

B என்பவர் குத்தகை சொத்தை ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களுக்கு பகுதிப்பகுதியாக விட்டு குறிப்பிட்ட குத்தகை தொகையினை நிர்ணயம் செய்து அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள கெடுவு வரை விடுவாரானால் அது உள்குத்தகை (Sub Lease);படும். இத்தகு ஆவணங்களுக்கு இ.மு.ச கூறு 35 ன்படி முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.07.2017 & 24.03.2021).

Nature -Transfer of Mortgage (ஈடு மேடோவர்)

கேள்வி: அடமான மேடோவர். அசல் அடமானம் ரூ1,00,000/ வட்டியுடன் சேர்ந்து ரூ1,25,000/. இதற்கு முத்திரைத்தீர்வை எவ்வளவு?

பதில்: அடமான மேடோவருக்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 40/ போக்கிய மேடோவருக்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 40/ உடன் கைமாற்றுத் தொகைக்கு மிகுவரி தேவை. இரண்டுக்குமே கைமாற்றுத் தொகையின்மீது பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.07.2015).

கேள்வி: A என்பவர் B யிடம் ஒரு தொகைக்கு அடமானம் வைக்கிறார். தற்பொழுது B க்கு பணம் தேவைப்படும்போது அந்த அடமான ஆவணத்தை வைத்து C க்கு அடமானம் வைக்கலாமா?

பதில்: அடமான மேடோவர் (Transfer of Mortgage) என C க்கு B என்பவர் அசல் அடமானத்தொகையை பெற்றுக்கொண்டு மேடோவர் செய்து எழுதிக் கொடுக்கலாம். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 62 ன்படி ரூ 40/ முத்திரைத்தீர்வையும் 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.03.2020).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத அடமான ஆவணம் மேடோவர் செய்யும்போது முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: ரூ 100/ க்கு மேற்பட்ட அடமான ஆவணமும் கண்டிப்பாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். எனவே பதிவு செய்யப்படாத அடமான ஆவணத்தை மேடோவர் செய்யும் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 20.03.2020).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத அடமான ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தையும் மேடோவர் ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதி வுக்கட்டணத்தையும் செலுத்த வேணடும் என சார்பதிவாளர் கூறுவதற்கு கட்சிக்காரரும் சம்மதிக்கிறார். இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட வேண்டிய ஒரு ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லையெனில் சொத்தின் மீது உரிமை ஏற்படுத்தாது என்பது மட்டுமின்றி அந்த ஆவணம் ஒரு ஆதார மாக எடுத்துக் கொள்ளப்படமாட்டாது என பதிவுச்சட்டத்தில் Effect of registration என்ற பிரிவில் உள்ளது. இவ்வாறுள்ள நிலையில் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை வேறு ஆவணப்பதிவின்போது செலுத்தி னால் மட்டும் பதிவு செய்யப்படாத ஆவணத்தின் நிலை மாறிவிடுமா? சார்பதிவாளர் கூறியது தவறு. (கோ.செல்வநாதன். 20.03.2020). சொத்தின் உரிமையாளர் புதிய அட மான எழுதிக்கொடுப்பதால் கடன் கொடுத்தவரின் பணத்தேவை நிறைவேற வழி யில்லை. வேண்டுமானால் வேறு ஒருவரிடம் அடமான ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அவரிடமிருந்து பெறும் தொகையிலிருந்து முந்தைய கடன் கொடுத்தவருக்கு பணத்தை திருப்பி அளிக்கலாம் .(கோ.செல்வநாதன். 21.03.2020).

கேள்வி: A என்பவர் B யிடம் தன்னுடைய சொத்தை ரூ5 லட்சத்திற்கு 2011ல் அடமானம் வைத்துள்ளார். கெடு 2 ஆண்டுகள். நாளது வரை ரசீது பதிவு செய்யப்படவில்லை. தற் போது B என்பவர் C யிடம் ரூ 10 லட்சத்திற்கு ஈடு மேடோவர் செய்ய விரும்புகிறார். இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அடமானம் பதிவு செய்யப்பட்டு கெடு முடிந்திருந்தாலும் பைசல் செய்யாத நிலை யில் கடன் கொடுத்தவர் அடமான மேடோவர் எழுதிக்கொடுக்கலாம். அசல் கடன் தொகைக்கு மட்டும் குறிப்பிட்டு எழுத இயலும். இ.மு.ச கூறு 62 ன்படி முத்திரைத் தீர்வை ரூ 40/ கைமாறு தொகைக்கு (அதாவது ரூ 5 லட்சத்துக்கு) பதிவுக்கட்டணம் 1% வீதம் வசூலிக்க வேண்டும். அடமான மேடோவர்/மேடோவர் ஆவணங்களுக்கு கைமாறு தொகையின்மீது 1% வீதம் உச்சவரம்பின்றி பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.12.2020).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான ஆவணத்தை மேடோவர் செய்து பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. மீண்டும் மேடோவர் செய்யலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்ட அடமான ஆவணத்தை மேடோவர் செய்யலாம். மேடோவர் ஆவணத்தை மீண்டும் மேடோவர் செய்யமுடியாது. அப்படி செய்தால் முத்திரைச்சட்ட கூறுகளில் இடம்பெறவில்லையாதலால் உரிமைமாற்றம் என 7% முத்திரைத்தீர்வை யும் 4% பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 27.06.2021).

Nature- Trust (டிரஸ்ட்)

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதில் ஒரு டிரஸ்டியை நீக்கம்செய்தும் வேறொருவரை சேர்க்கும் பொழுதும் Amendment ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டுமா? மேற்கண்டவாறே ஒரு டிரஸ்டியை நீக்கம் செய்தும் வேறொருவரை சேர்த்தும் இதற்காக Amendment ஆவணம் பதிவாகாத நிலையில் , டிரஸ்ட் ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் டிரஸ்ட் பெயரில் கிரையம் பெற்ற அசையாச்சொத்தை விற்க ஒரு டிரஸ்டிக்கு மற்றவர்கள் தெரிவிக்கும் தீர்மானக் கடிதத்தின் அடிப்படையில் ஒரு டிரஸ்டி மட்டும் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அசையும் (அ) அசையாச்சொத்து தொடர்பான டிரஸ்ட் ஆவணம் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 17 ன்படி கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை. ஆயினும் 1882 ஆம் ஆண்டு இந்திய டிரஸ்ட் சட்டம் பிரிவு 5 ன்படி கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டும் என பதிவுத்துறைக்கையேடு பாகம் II நிலை ஆணை 289 ல் உள்ளது. எனினும் டிரஸ்டிகள் நீக்கம் மற்றும் சேர்த்தல் நிகழ்வுகளின்போது கட்டாயமாக பதிவு செய்ய வேண்டுமென்று இருப்பதாக தெரியவில்லை.எனினும் டிரஸ்டுக்கு பல கட்டுப்பாடுகளை விதித்து டிரஸ்ட் சட்டம் உள்ளதாக அறிகிறேன். டிரஸ்ட் சம்மந்தமான முக்கிய செயல்பாடுகளை மேற்கொண்டு பதிவுத்துறையில் ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டிய சூழ்நிலை வருமானால், Amendment to Trust deed பதிவு செய்யப்பட்ட பிறகே டிரஸ்ட் சார்பாக எழுதிக் கொடுக்கப்படும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 15.06.2016).

கேள்வி: ஒரு அறக்கட்டளை ஆவணத்தில் Corpus fund Rs 1,000/ என குறிப்பிட்டால் முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 2(24)ல் கண்ட விளக்கத்தின்படி அறக்கட்டளை (Trust) ஆவணம் செட்டில்மெண்டு (குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கு 7% முத்திரைத்தீர்வை) என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். டிரஸ்ட் ஆவணம் மூலம் ரொக்கம் (அ) சொத்து (அ) சொத்தும் ரொக்கமும் அளிக்கலாம். மொத்த மதிப்பையும் கணக்கில் கொள்ள வேண்டும். ஒருவர் எழுதி வைக்கும் உயிலில் தன்னுடைய சொத்தைக்கொண்டு தன் ஆயுளுக்குப் பின்னர் இன்னார் என்பவர் டிரஸ்ட் ஏற்படுத்த வேண்டும் என்று தெரிவித்து உயில் எழுதி வைத்து அவர் இறந்த பின் அந்த உயிலின்படி நிறைவேற்றுபவர் எழுதி வைக்கும் டிரஸ்ட் ஆவணம் செட்டில்மெண்டு ஆகாது. இதற்கு Declaration of Trust Deed என்ற article க்குரிய முத்திரைத்தீர்வை போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 08.07.2016).

கேள்வி: ஒரு நம்பக ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது சில மாற்றங்கள் செய்து துணை நம்பக ஆவணமாக பதிவுக்கு வருகிறது. இன்றைய தேதியில் கையிருப்பு ரூ260500/ விதிக்கத்தக்க முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: முதலில் பதிவுசெய்யப்பட்ட நம்பக ஆவணத்தில் உள்ள பெயர் மாறாமலும் டிரஸ்ட் அமைந்துள்ள ஊர் மாறாமலும் இருந்து புதியதாக டிரஸ்டிகள் சேர்த்தல் (அ) நீக்குதல், அறக்கட்டளையின் நோக்கங்களில் மாற்றம், விதிமுறைகளில் மாற்றம் போன்றவை இருப்பின் இ.மு.ச கூறு 64A படி ரூ180/ முத்திரைத்தீர்வை போதும். தற்போது நம்பகத்திற்கு (அறக்கட்டளைக்கு) சொந்தமான மொத்த சொத்தின் மதிப்புக்கு 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். வங்கி கணக்கு Audited Balance Sheet சரிபார்ப்பது நன்று. (கோ.செல்வநாதன். 06.09.2016).

கேள்வி: ஒரு குடும்பத்தில் உள்ள ஒரு நபரின் எதிர்கால நன்மைக்காக பிரைவேட் டிரஸ்ட் ஆவணம் ஏற்படுத்தப்படுகிறது. மேற்படி ஆவணத்தில் எழுதி வைப்பவர் மற்றும் இதர டிரஸ்டிகளுக்கு சொந்தமான சொத்துக்கள் என்று மட்டும் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. சொத்து விபரம் கொடுக்கப்படவில்லை. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய இயலுமா?

பதில்: டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் எழுதி வைப்பவர் மற்றும் இதர டிரஸ்டிகளுக்கு சொந்த மான சொத்துக்கள் என்று குறிப்பிடப்பட்டால் சொத்து விபரத்தை ஆவணத்தில் சேர்த்து அச்சொத்துக்களின் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii) படி 7% விகித முத்தி ரைத்தீர்வையும் 1% விகித பதிவுக்கட்டணமும் வசூலித்து 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யப் படவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 14.09.2016).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட்டிலிருந்து விலகும் நபர்(கள்) மட்டும் கையொப்பமிட்டு Amend - ment to Trust Deed என எழுதி வந்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: டிரஸ்ட்டை ஏற்படுத்தியவர்(கள்) (Founder of the trust) அல்லது அதற்குப் பின்ன ரும் தற்போதைய ஆவணத்திற்கு முன்னரும் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்டுள்ள நபர்களில் இறந்துவிட்டவர்கள்/ விலகியவர்கள் நீங்கலாக உள்ள நபர்களின் கையொப்பமின்றி எந்த Amendment ஆவணத்தையும் பதிவுக்கு எற்கக்கூடாது. விலகும் நபர்களும் சேர்ந்து கையொப்பமிட்டாலும் தவறு இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 15.02.2017).

கேள்வி: சொத்து விபரம் குறிப்பிடப்பட்டுள்ள டிரஸ்ட் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: முதன் முதலாக டிரஸ்ட் ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கும்போது இ.மு.ச பிரிவு 2(2)ன்படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு ஆவணமாக கருத வேண்டும். ஆவ ணத்தில் ரொக்கம் (அ) அசையாச்சொத்து (அ) இரண்டும் இருக்கலாம். மொத்த மதிப்புக்கு இ.மு.ச கூறு 58(a)(ii) படி 7% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 1% விகித பதிவுக் கட்டண மும் வசூலிக்கப்படவேண்டும். ஒருவர் தனது சொத்தை வைத்து ஒரு டிரஸ்ட் ஏற்படுத்தி செயல்படவேண்டும் என நிறைவேற்றுபவரை (Executor) நியமித்து உயில் எழுதிவைத்து அவர் இறந்தபின் அந்த நிறைவேற்றுபவர் டிரஸ்ட் ஏற்படுத்தி எழுதிக் கொடுக்கும் ஆவ ணம் Declaration of Trust டிரஸ்ட் ஆவணமாகும். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 64(a) படி மதிப்புக்கு 7% வீதம் அதிகபட்சம் ரூ 180/ முத்திரைத்தீர்வையும் 1% விகித பதிவுக்கட்டண மும் வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 17.06.2017).

கேள்வி: பலருக்கு பாத்தியப்பட்ட சாஸ்தா கோவிலை நிர்வாகம் செய்யும் நோக்கில் தனி நபர் ஒருவரை நிர்வாக தலைவராகவும் ஆறு நபர்கள் அறங்காவலர்களாகவும் கூறி டிரஸ்ட் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் என்ன ஆவணங்களை ஆவண தாரரிடம் கோர வேண்டும்? சொத்துக்களை நிர்வகிக்கும் அதிகாரம் டிரஸ்டுக்கு உண்டு என்ற வாசகம் உள்ளது.

பதில்: கோயிலுக்கு சொந்தமான சொத்துக்களை நிர்வகிக்கவும் கோவிலை நிர்வாகம் செய்யவும் என குறிப்பிட்டு எழுதப்படும் ஆவணத்தில் சொத்து விவரம் குறிப்பிட்டிருந் தால் அச்சொத்துக்கள் கோயிலுக்கு சொந்தமானது என்பதற்கு ஆதாரம் பெற வேண்டும். ஆதாரம் இருந்தால் தற்பொழுது டிரஸ்ட்டை ஏற்படுத்துபவர் (அ) பிற நபர்களும் சேர்ந்து டிரஸ்ட்டுக்கு அளிக்கும் தொகையின் மீது இ.மு.ச. கூறு 58(a)(ii) ன் படி குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டு எனக்கொண்டு 7% விகித முத்திரைத்தீர்வையும் 4% விகித பதிவுக்கட்டணமும் வசூலிக்க வேண்டும். சொத்து விவரத்தில் உள்ள சொத்து

கோயிலுக்கு சொந்தம் என்பதற்கு ஆதாரம் ஏதுமில்லையென்றால் சொத்தின் தற்கால மதிப்பையும் சேர்த்து முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 29.08.2017).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட்டில் ஆறு டிரஸ்டிகள் உள்ளனர். அவர்களில் ஒருவர் இறந்து விட்டார். தற்போது புதியதாக 3 டிரஸ்டிகளை சேர்த்தல் மற்றும் ஒருவரை நீக்கம் செய்தல் தொடர்பாக Amendment ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலாக உள்ளது. இதில் கவ னிக்க வேண்டியது என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட டிரஸ்ட்டில் புதியதாக டிரஸ்டியை சேர்க்கவும் (அ) ஏற்கனவே உள்ள டிரஸ்டியை நீக்கம் செய்யவும் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். இதில் முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியது என்னவெனில் திருத்தம் (Amendment) ஆவ ணத்தில் டிரஸ்ட்டை ஏற்படுத்தியவர் (Founder) அல்லது Founder இல்லாத நிலையில் ஏற்கனவே உள்ள டிரஸ்டி (அ) டிரஸ்டிகள் கையொப்பமிட்டே பதிவு செய்யவேண;டும். மாறாக புதியதாக சேரும் டிரஸ்டிகள் மட்டும் கையொப்பமிட்டு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக் கல் செய்தால் பதிவு அலுவலர் ஏற்க வேண்டாம். டிரஸ்ட் ஆவணம் முதன் முதலாக பதிவு செய்யும்போது இ.மு.ச. பிரிவு 2(24) படி செட்டில்மெண்டு(குடும்ப நபர் அல்லாத வருக்கு) என முடிவு செய்யப்பட்டு பதpவு செய்யப்படுவதால் டிரஸ்டிகள் சேர்த்தல்/ நீக் கம் தவிர மற்ற விதிமுறைகள் தொடர்பான மாற்றங்கள் சம்மந்தமான ஆவணம் இ. மு. ச. பிரிவு 4 ன்படி துணை ஆவணம் (Ratification) என பதிவு செய்யலாம். டிரஸ்டிகள் சேர்த்தல்/ நீக்கம் தொடர்பான ஆவணம் டிரஸ்ட் (Declaration of Trust) என முடிவு செய் யப்பட வேண்டும். இதனை பதிவு செய்ய ஆவணம் தாக்கல் செய்யும் தேதியில் உள்ள படி டிரஸ்ட்டின் சொத்து (அசையும்/அசையா) மதிப்பினை ஆவணத்தில் குறிப்பிடச் செய்து (அது குறித்த ஆதாரங்களுடன் பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்து) பதிவுக் கட்ட ணப்பட்டியல் கூறு 1(a) படி1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 10.10.2017).

கேள்வி: டிரஸ்ட் Amendment ஆவணம் தொடர்பாக டிரஸ்ட்டின் வரவு செலவு தொகை வங்கி கணக்கு துவக்கப்படாமல் கையிருப்பாக வைக்கப்பட்டுள்ளதாக தெரிவிப்பதை ஒப்புக்கொள்ளலாமா?

பதில்: டிரஸ்ட் எந்த நோக்கத்திற்காக செயல்படுகிறது என்பதைப் பொறுத்தே இந்த தகவல் உண்மையானதா (அ) பொய்யானதா என்பதை உறுதிப்படுத்த இயலும். பள்ளி, கல்லூரி, ஆதரவற்றோர் இல்லம், மருத்துவ சேவை போன்ற காரியங்களை செயல் படுத்தக் கூடிய டிரஸ்ட் என்றால் ஊழியர்களுக்கு வழங்கப்படும் ஊதியம், வசூலிக்கப் படும் கட்டணம், நன்கொடைகள் முதலானவை தொடர்பாக கணக்குகள் இருத்தல் வேண் டும். எவ்வித செயல்பாடும் இன்றி துவக்க காலத்தில் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட தொகை அப்படியே உள்ளது என்று தெரிவிக்கப்படுமானால் , செயல்பாடு இல்லாத டிரஸ்ட்டில் டிரஸ்டிகளை நீக்கம் செய்ய (அ) சேர்க்க வேண்டிய அவசியம் என்ன என்பது பற்றி கேட்கலாம். இவ்வாறெல்லாம் கேட்க பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் உள்ளதா என் றால், ஒரு ஆவணத்திற்கு தீர்வை வசூலிக்க தேவையான அனைத்து உண்மைகளையும் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவிக்க வேண்டும் என முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 27ல் உள்ளது என்றும், ஒரு ஆவணத்திற்கு தேவையான பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்பட வில்லையெனில் பதிவு மறுக்க பதிவுச்சட்டத்தில் அதிகாரம் உள்ளது என்று தெரிவிக்க வும். (கோ. செல்வநாதன் 16.10.2017)

கேள்வி: Chartered Accountant/ Auditor சான்றிட்ட வரவு செலவு அறிக்கை சமீபத்தியது கேட்டு ஆவணத்துடன் இணைத்து அதன்படி பதிவுக்கட்டணம் கணக்கிடலாமா?

பதில்: Chartered Accountant/ Auditor சான்றிட்ட வரவு செலவு அறிக்கையினை ஆவணத்துடன் இணைப்பாக சேர்த்துக்கொள்வது மிக நன்று. அது மட்டுமல்லாமல் அந்த அறிக்கை எந்த தேதி முடிய தயாரிக்கப்பட்டுள்ளதோ அதற்குப் பிந்தைய காலத்திற்குரிய விபரங்களையும் சரி பார்த்துக்கொள்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 16.10.2017)

கேள்வி: கோயில் சம்மந்தமான டிரஸ்ட் ஆவணத்திற்கு HR&CE தடையின்மைச் சான்று தேவையா? (ஆவண வரைவு அனுப்பப்பட்டுள்ளது.

பதில்: டிரஸ்ட் ஆவணத்திற்கு HR&CE தடையின்மைச்சான்று தேவையில்லை. எனினும் டிரஸ்ட் ஏற்படுத்துபவர்கள் டிரஸ்ட்டுக்காக ரூ1,000/மட்டும் முதலீடு செய்வதாக உள்ள போதும் அசையாச்சொத்துக்களான நிலம், மெஷினரிகள் முதலியவற்றை இன்ஷியூர் செய்யவும், அடமானம் வைக்கவும், கிரையம் செய்யவும், வாங்கவும் என வாசகங்கள் உள்ளன. தற்போது கோயில் உள்ள இடம் யாருக்கு சொந்தமானது என்ற விபரமும், மேலே கண்டபடியான சொத்துக்கள் மெஷினரிகள் பற்றிய விபரங்களும் தெளிவாக குறிப்பிட வேண்டும். சொத்துக்கள் மெஷினரிகள் முதலானவை டிரஸ்ட் ஏற்படுத்துபவர்கள் பெயரில் இருக்குமானால் அவற்றின் மதிப்புடன் ரூ 1,000/த்தையும் சேர்த்து இது முதல் ஆவணம் என்பதால் மு.ச பிரிவு 2(24)ன் படி குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனக்கருதி 7% வீதம் முத்திரைத்தீர்வையும் 7% வீதம் பதிவுக்கட்டணமும் விதிக்கப்பட வேண்டும். அசையாச்சொத்து இருந்தால் சொத்து விபரம் முழுமையாக அளிக்கப்பெற்று 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யவேண்டும். தேவையெனில் கள ஆய்வு மேற்கொள்ளப்படலாம். அசையாச்சொத்து விவசாய காரியம் அல்லாத பயன்பாட்டுக்கு உரியதானால் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டும். மெஷினரிகள் இருந்தால் சம்மந்தப்பட்ட அலுவலர் (Valuer) மதிப்பு அறிக்கை பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 16.04.2018).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் மற்றொரு டிரஸ்ட்டுக்கு எழுதிக்கொடுக்கும் அசையாச்சொத்து தொடர்பான தான ஆவணத்தில் மதிப்பு குறிக்க மறுக்கிறார்கள். அவ்வாறு மதிப்பு குறிக்க மறுக்கும் நிலையில் சார்பதிவாளர் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: தான ஆவணத்திற்கு சொத்து மதிப்பின் மீதே முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும் என்பதால் சொத்தின் மதிப்பினை ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டு மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check Slip போட்டு கொடுக்கலாம். ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டு நிலுவையில் இருந்தால் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவரிடம் அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் மதிப்பு குறித்து வாக்குமூலம் பெற்று அதனடிப்படையில் தேவையான முத்திரைத்தீர்வைக்கும் குறைவான முத்திரைத்தாட்களில் ஆவணம் தயாரிக்கப்பட்டிருந்தால் ஆவணத்தை முடக்கம் செய்ய வேண்டும். இந்த ஆவணம் உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தரால் தயாரிக்கப்பட்டிருந்தால் அவர் மீது நடவடிக்கை மேற்கொள்ளவும் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பலாம். வாக்குமூலத்தில் தெரிவிக்கப்படும் மதிப்பு வழிகாட்டிப்படி குறைவின்றி இருந்து ஆவணம் தேவையான முத்திரைத்தாட்களில் எழுதப்பட்டிருந்து பதிவுக்கட்டணம் குறைவாக செலுத்தப்பட்டிருந்தால் குறைவு பதிவுக்கட்டணத்தை குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் செலுத்த வேண்டும் எனவும் தவறினால் ஆவணப்பதிவு மறுதளிக்கப்படும் எனவும் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவருக்கு RPAD மூலம் அறிவிப்பு அனுப்பி உரிய காலத்திற்குள் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தப்படவில்லை எனில் வாக்குமூலத்தில் தெரிவிக்கப்படும் மதிப்பு வழிகாட்டி

மதிப்புக்கும் குறைவாக இருந்தால் ஆவணப்படியான மதிப்பின் பேரில் குறைவு முத்தி ரைத்தீர்வைக்காக முடக்கம் செய்து உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் அபராதம் வசூலிக் கப்பெற்று சான்றிட்டு பெறப்பட்ட பின்னர் குறைவு பதிவுக்கட்டணத்தை வசூலித்தபின் ஆவணத்தை பதிவு செய்து மு.ச. பிரிவு47(A)(1) ன்கீழ் அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 20.07.2019)

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் ஆவணத்தில் ஏற்கனவே டிரஸ்ட்டுக்கு சொந்தமான சொத்தை குறிப்பிடுமாறு டிரஸ்டிகள் கூறுகின்றனர். எனவே 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டிய நிலை. இதற்கான முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்:டிரஸ்ட் ஆரம்பிக்கும் போதே சொத்து இருந்ததா என்று தெரிவிக்கப்படவில்லை. அவ்வாறு இருந்தால் சொத்தின் மதிப்பின் மீது குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டு எனக்கொண்டு முத்திரைத்தீர்வை விதித்திருக்க வேண்டும். எனவே உண்மை நிலை யினை தெரிவிக்க மறுத்தமைக்கு மு.ச பிரிவு27 மற்றும் 64ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற் கொள்ள வேண்டிய நிலை ஏற்படும். டிரஸ்டிகளில் ஒருவருடைய சொத்தாக இருந்தால் அதனை டிரஸ்ட் பெயருக்கு தான செட்டில்மெண்டு (அ) தானம் என 7% முத்திரைத் தீர்வை 4% பதிவுக்கட்டணத்தில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.02.2020).

கேள்வி: ஒரு பதிவு செய்யப்படாத டிரஸ்ட்டின் பெயரில் சொத்து வாங்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கு வருமான வரித்துறையிலிருந்து விலக்கும் அளிக்கப்பட்டுள்ளது. தற்போது இந்த டிரஸ்ட்டை பதிவு செய்ய வேண்டுமென வருமான வரித்துறை தெரிவித்துள்ளதால் டிரஸ்ட் ஆவணம் தற்போது பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஆவண வாசகத்தில் முதலில் டிரஸ்ட் ஆரம்பிக்கப்பட்ட தேதியை குறிப்பிட்டு இந்த தேதியில் டிரஸ்ட் ஆரம்பிக்கப்பட்டபோதிலும் தற்போது இதை எழுத்து வடிவில் ஆவணமாக பதிவு செய்ய விரும்புவதாக தெரிவித்து எழுதி பதிவு செய்யலாம். ஆரம்பிக் கப்பட்ட நாள் முதல் இதுவரை வரவு செலவு கணக்குகள் முறையாக உள்ளதா என்பதை பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து டிரஸ்ட் ஆரம்பித்த நாளில் ஒதுக்கீடு செய்த தொகையும் மேற்படி தொகைக்குமேல் வேறு வருமானமின்றி செலவு செய்யப்பட்டுள்ளதா என்பதை யும் பார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். முதல் ஆவணம் என்பதால் குடும்ப நபருக்கல்லாத செட்டில்மெண்டாக முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.12.2020).

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட்டு தோற்றுவித்தவர் வேறு டிரஸ்ட்டிகளை நியமிக்காத நிலையில் இறந்துவிட்டால் டிரஸ்ட்டை யார் நிர்வகிப்பது? நிர்வாகி காலமானபின் தீர்மானம் நிறை வேற்றி ஒரு டிரஸ்ட்டியை நியமிக்கலாமா?

பதில்: அசல் டிரஸ்ட் ஆவணத்திலோ அல்லது அதன்பிறகு பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவ ணங்களிலோ டிரஸ்ட்டை தோற்றுவித்தவர்(Founder) தவிர வேறு டிரஸ்ட்டிகள் நியமிக் கப்படவில்லை எனில் டிரஸ்ட்டின் மீது அக்கரை உள்ளவர் எவரேனும் நீதிமன்றத்தை அணுகி ஆணைபெற்று செயல்படலாம். வேறு டிரஸ்டடிகள் இல்லாத நிலையில் இருந்த ஒருவரும் இறந்துவிட்டபின்பு யார் எந்த அதிகாரத்தின் அடிப்படையில் தீர்மானம் நிறை வேற்ற முடியும்? எனவே நீதிமன்றம் செல்வதைத்தவிர வேறு வழியில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 09.01.2021).

கேள்வி:ஒரு டிரஸ்ட்டுக்கு உயிலின் மூலம் அசையாச்சொத்து கிடைக்கப்பெற்றுள்ளது. தற்போது அந்த டிரஸ்ட்டில் இல்லை. ஆவணம் பதிவு செய்ய வரும்பொழுது முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு வசூலிக்க வேண்டும்?

பதில்: உயில் மூலம் பாத்தியப்படுத்தப்படாமல் எழுதி வைக்கும் ஆவணம் செட்டில் மெண்டாகக் கொள்ள வேண்டும் என R.G Page 143,144 April 1971 ல் உள்ளது. உயிலில் இந்த சொத்தைப்பொறுத்து ஒரு டிரஸ்ட் ஆரம்பிக்க வேண்டும் என தெரிவித்து அதனை நிறைவேற்றும் பொருட்டு பயனடைபவரையோ (அ) நிறைவேற்றுபவரையோ நியமித்து எழுதி வைத்திருந்தால் அந்த நபர் டிரஸ்ட் ஆவணம் ஏற்கனவே ஏற்படுத்தியிருந்து தற் போது சொத்தை டிரஸ்டுக்கு எழுதிவைப்பதாக இருந்தால் இவ்வாவணம் இ.மு.ச கூறு 64Aன்படி Declaration of Trust என முடிவு செய்ய வேண்டும். இதற்கு அதிகபட்ச முத்தி ரைத்தீர்வை ரூ180/ போதும். சொத்தின் மதிப்பு, ஏற்கனவே உள்ள அசையும் சொத்து மதிப்பு ஆகியவற்றின் கூடுதல் தொகைக்கு 1%வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண் டும். உயிலின்படி நிறைவேற்றுபவரால் டிரஸ்ட் ஆரம்பிக்கப்படவில்லையெனில் சொத்தை டிரஸ்டுக்கு மாற்றிக்கொடுக்கும் ஆவணம் இ.மு.ச பிரிவு 2(24) ன்படி செட்டில் மெண்டாகவே கருத வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.04.2021).

Nature- Revocation of Trust (டிரஸ்ட் ரத்து)

கேள்வி: டிரஸ்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாமா? இதற்கு தேவையான முத்திரைத; தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: டிரஸ்ட் ஆவணத்தை ரத்து செய்யலாம். இதற்கு இ.மு.ச கூறு 64B படி மதிப் புக்கு 4% வீதம் அதிகபட்ச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 120/ பதிவுக்கட்டணம் ரூ 50/ ரத்து ஆவ ணத்தில் டிரஸ்ட்டுக்குரிய சொத்தை யாராவது அடைவதாக வாசகம் இருந்தால் தன்மை மாறலாம். டிரஸ்ட்டை ஏற்படுத்தியவர், அவர் உயிருடன் இல்லாமலிருந்தால் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின்படி உள்ள டிரஸ்டிகள் சேர்ந்து ரத்து செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 25.09.2016).

Nature- Will (உயில்)

கேள்வி: சென்னையில் ஒரு பதிவு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு உயிலின் ஜெராக்ஸ் நகலை பதிவஞ்சல் மூலம் அனுப்பி வைத்து அதன் மீது நடவடிக்கை மேற் கொள்ளுமாறு ஒருவர் கோரியுள்ளார். இது தொடர்பாக என்ன நடவடிக்கை மேற் கொள்வது?

பதில்: வேறு ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பெற்ற உயில் (அ) உயிலின் நகல் மீது எவ்வித நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ள பதிவுச்சட்டத்தில் இடமில்லை என தெரி வித்து அவருக்கே திருப்பி அனுப்பிட வேண்டும். அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் எந்த ஒரு

ஆவணமோ (அ) முத்திரையிட்ட உறையில் அடங்கிய உயிலோ ஏற்கப்படக்கூடாது எனவும் அனுப்பியவரின் முகவரி தெரிந்தால் அவருக்கே திருப்பி அனுப்பிவிட வேண் டும் பதிவு விதிகளில் தெரிவிக்கப்பட;டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 30.09.2015).

கேள்வி: இஸ்லாமியர்கள் எழுதிய உயிலை பதிவு செய்ய மதச்சட்ட நிபந்தனைகளை நிறைவு செய்கிறதா என்பதை பதிவு அலுவலரின் சட்டம் சார்ந்த கடமையா?

பதில்: பொதுவாக எந்த மதத்தைச்சார்ந்த எவரும் உயில் எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய் தால் அவர் மைனராகவோ (அ) மூடனாகவோ (அ) பைத்தியக்காரனாகவோ (அ) இல்லை என்பதையும் அவர் முழு சுயநினைவுடன் உள்ளார் என்பதை மட்டும் பதிவு அலுவலர் பார்க்க வேண்டும். சொத்து அவருக்கு சொந்தமானதா (அ) இல்லையா என்பதை பார்க்க வேண்டிய கட்டாயம் இல்லை. எனினும் சொத்து விபரம் அளிக்கப்பட்டிருந்தால் சொத் துள்ள கிராமம், சர்வே எண், மொத்த பரப்பு , நான்கெல்லைகள் , ஆவணத்தில் கட்டுப் படும் பரப்பு ஆகியவற்றில் விடல்கள் ஏதுமில்லை என்பதை சரிபார்த்துக்கொள்ள வேண் டும். ஆவணம் எழுதிய நாளிலிருந்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய காலக்கெடு ஏதுமில்லை. சொத்து சம்மந்தப்பட்ட அலுவலகத்தில்தான் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் என்ற கட்டாய மும் இல்லை. எந்த அலுவலகத்தில் வேண்டுமானாலும் தாக்கல் செய்யலாம். ஆவணம் எழுதியது (அ) தயாரித்தமைக்கு உரிமம் பெற்ற ஆவண எழுத்தர் (அ) வழக்கறிஞர் கையொப்பம் பெறவேண்டிய அவசியமும் இல்லை. ஆனால் உயில் எழுதி வைப்பவர், இரு சாட்சிகள் கையொப்பத்துடன் உயிலை எழுதிய (அ) தயாரித்த நபரின் கையொப்பம் இருத்தல் வேண்டும். முகம்மதிய சட்டத்தின்படி உயிலை எழுதி வைக்கும் நபருக்கு சொந்தமான சொத்தை மட்டுமே உயில் மூலம் எழுதி வைக்கலாம். எதிர்காலத்தில் வரக் கூடிய (அ) அடையக்கூடிய சொத்தை உயில் மூலம் அடுத்தவருக்கு எழுதி வைக்க இயலாது. அதைப்பற்றி பதிவு அலுவலர் கவலைப்பட வேண்டியதில்லை.முகம்மதிய சட்டத்தில் கூறப்பட்டுள்ள நிபந்தனைகளின்படி உயில் எழுதப்பட்டுள்ளதா என்று கேட்கவோ (அ) ஆவணம் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என தெரிவிக்கவோ பதிவு அலுவல ருக்கு அதிகாரம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 23.04.2016 & 03.03.2022).

கேள்வி: Codicil என்பதன் வரையறை என்ன?

பதில்: Will (உயில்) என்பது தனக்குரிய சொத்தை தன் ஆயுள் காலத்திற்குப்பின் யார் அடைய வேண்டும் (அ) அனுபவிக்க வேண்டும் (அ) சொத்தின் வருவாயிலிருந்து என்ன காரியங்கள் செய்ய வேண்டுமென்று எவருடைய வற்புறுத்தல் மற்றும் தூண்டுதல் இன்றி சுய நினைவுடன் எழுதி வைப்பது (அல்லது) ஏற்கனவே எழுதிய உயிலை ரத்து செய்தோ/ ரத்து செய்யாமலோ எழுதி வைப்பதாகும். Codicil என்பது ஏற்கனவே எழுதி வைக்கப் பெற்ற உயிலில் தெரிவிக்க விடுபட்டுப்போன விஷயங்களை சேர்த்துக்கொள்ள வேண்டுமென்றோ (அல்லது) பிழைகளை சரி செய்தோ எழுதி வைப்பதாகும். இரண்டுக் குமே சொத்தின் மதிப்பு ரூ 50,000/ க்குள் உள்ளதாக ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டிருப் பின் வழிகாட்டி மதிப்பு, கட்டிட தளவிலைப் பட்டியல் மதிப்பு, அசையும் சொத்தாக இருந் தால் நிகழ்கால விற்பனை மதிப்பு ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பதிவுக்கட்டணப் பட்டி யல் படி 1% வீதம் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கவேண்டும். சொத்தின் மதிப்பு ரூ 50,000/ என்றோ (அ) அதற்கும் மேலாகவோ (அ) மதிப்பு காணாதது/ கணக்கிட இயலாதது என்றோ ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டிருப்பின் பதிவுக்கட்டணம் ரூ 500/ வசூலிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 23.04.2016).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத உயில் ஆவணம் மூலம் உயில் எழுதிவைத்தவர் இறந்து பதிநான்கு ஆண்டுகள் ஆன நிலையில் உயில் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துக்கு பாத்தி யப்பட்ட நபர் அதிகார ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பெற்ற உயில் (அ) பதிவாகாத உயில் எதுவாக இருந்தாலும் உயிலை எழுதி வைத்தவர் முந்தைய உயிலை ரத்து செய்தும் (அ) ரத்து செய்யாமலும் கூட வேறு உயிலை எழுதி வைக்கலாம். ஒரு உயில் ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்த பின் வேறொரு அலுவலகத்தில் ஒரு உயிலை பதிவு செய்யலாம். உயிலை எழுதி வைத்தவர் பதிவு செய்யாமல் இறந்து விட்டபின் பதிவு விதி 69 ன்கீழ் விசாரணைக்காக தாக்கல் செய்யப்பெற்று பதிவு அலுவலரால் உரிய விசாரணைக்குப்பின் பதிவு செய்யப் பெற்ற உயில் கடைசி உயில் எனக்கருத வேண்டும். மற்றபடி வேறெந்த பதிவான (அ) பதிவாகாத உயிலை கடைசி உயில் என முடிவு செய்ய பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரம் இல்லை. எனவே உயிலை எழுதி வைத்தவர் இறந்தபின் உயிலின் அடிப்படையில் பய னடைபவர் பெயருக்கு பட்டா/ நிலவரி/வீட்டு வரி/ மின் இணைப்பு/ தொழில் சார்ந்த உரிமம் போன்றவை மாற்றம் செய்தபின் பயனடைபவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்படும் ஆவ ணத்தை பதிவிற்கு ஏற்கலாம். அல்லது நீதிமன்றத்தால் Probate of will ஆணையிடப்பட் டால் அதனடிப்படையிலும் பதிவிற்கு ஏற்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 04.07.2016 & 22.03.2017).

உயில் ஆவணம் கட்டாமாக பதிவு செய்யப்படவேண்டியதில்லை. எழுதி வைப்பவர் விருப்பப்பட்டால் பதிவு செய்யலாம். பதிவு செய்யப்படாத உயிலும் சட்டப்படி செல்லத் தக்கதே. ஆனாலும் கடைசியாக எழுதி வைக்கப்பெற்ற உயில்தான் நடைமுறைக்கு வரும். நேற்றைய தேதியில் ஒரு உயில் எழுதி வைத்து பதிவு செய்தபின் இன்று ஒரு உயில் எழுதி வைத்து பதிவு செய்ய வில்லையாயினும் (நேற்றைய தேதியில் எழுதி வைத்த உயிலை ரத்து செய்யாமலிருந்தாலும் கூட) இன்றைய தேதியில் எழுதி வைத்த உயிலே நடைமுறைக்கு வரும். (கோ. செல்வநாதன். 05.07.2016).

ஒருவர் வாங்கிய கடனை பைசல் செய்யாததால் நீதிமன்றம் மூலம் எலத்திற்கு வந்து A என்பவர் சொத்தை ஏலம் எடுத்து பட்டாவும் தன் பெயருக்கு மாற்றி சொத்தை B என்ப வரிடம் குத்தகைக்கு விட்டு B என்பவர் சரியாக குத்தகை கொடுக்காததால் Aயின் அண்ணன் C என்பவருக்கு அதிகாரம் அளித்து வழக்கு நடைபெற்ற வரும் நிலையில் A என்பவர் குடும்ப உறுப்பினர் அல்லாத நான்கு நபர்களுக்கு உயில் என தலைப்பிட்டு எழுதிக்கொடுக்கும் ஆவணத்தில் மேற்கண்ட விபரங்களை தெரிவித்து எழுதிப்பெறுப வர்கள் மேற்படி வழக்கை தொடர்ந்து நடத்தவும் வழக்கு நமக்கு சாதகமாக வரும் பட்சத் தில் சொத்தை அடைந்துக்கொள்ளலாம் எனவும் எழுதப்பட்டுள்ள ஆவணம் உயில; ஆவணமாக கருத இயலாது. இது நிபந்தனையுடன் கூடிய செட்டில்மெண்டு மற்றும் பொது அதிகாரம் என முடிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 06.07.2016).

கேள்வி: மீன்வளத்துறையால் ஒப்படை செய்யப்பட்ட வீட்டு மனையை உயில்ஆவணம் எழுதலாமா? கிரையம், அடமானம் , செட்டில்மெண்ட் செய்யக்கூடாது என உள்ளது.

பதில்: மீன்வளத்துறையால் ஒதுக்கீடு செய்யப்பட்ட வழங்கலாணையில் ஈடு குத்தகை போன்ற ஆவணப்பிவுகள் மேற்கொள்ளக்கூடாது என்ற நிபந்தனை உயிலுக்குப் பொருந் தாது. எனவே உயில் ஆவணம் எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன். 02.08.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரே நபரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்ட நான்கு உயில் ஆவணங்களில் எழுதி வைப்பவரின் வயது 68 என்பது 58 என பிழையாக உள் ளது. உயில் எழுதி வைத்தவர் உயிருடன் உள்ளார். சார்பதிவாளர் பிழைதிருத்தல் ஆவ ணம் எழுதக்கூடாது என்கிறார். இதனை எவ்வாறு சரிசெய்வது?

பதில்: உயில் ஆவணத்திற்கு பிழைதிருத்தல் என எழுத முடியாது. உயில் ஆவண இணைப்பு (Codicil) என எழுத வேண்டும். இதற்கு உயில் ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக் கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட ஒன்றுக்கு மேற் பட்ட உயில்களை ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் ரத்து செய்தாலும் ஒரு கட்டணம் போது மானது. ஆனால் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒவ்வொரு உயிலுக்கும் தனித்தனியாக Codicil எழுத வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 06.09.2016).

கேள்வி: உயில் எழுதுபவர் ஒவ்வொரு மக்களுக்கும் ஏற்கனவே தனித்தனியாக ரொக் கம் (அ) நகை கொடுத்துள்ளதாகவும், தான் ஏற்கனவே அடமானம் வைத்து இருக்கும் வீட்டை மீட்டு கடைசி மகனுக்கு கொடுக்க வேண்டும் என எழுதுகிறார். இந்த ஆவ ணத்தின் தன்மை என்ன?

பதில்: ஏற்கனவே மக்களுக்கு தொகை மற்றும் நகை கொடுத்துள்ள விபரத்தை தெரிவிப் பது ப.து.த ப.மு.எண் 14018/சி3/99 நாள் 19.9.2002 படி உயில் ஆவணமாகவே கருத வேண்டும்.மேலும் தான் ஏற்கனவே அடமானம் வைத்து இருக்கும் வீட்டை மீட்டு கடைசி மகனுக்கு கொடுக்கவேண்டும் என உள்ளது. சொத்தை அடையக்கூடியவர் பைசல் செய்ய வேண்டும் என்று இல்லை. எனவே கிரையமாகவோ (அ) செட்டில்மெண் டாகவோ கருத இயலாது. எனவே இது உயில் ஆவணமே. (கோ. செல்வநாதன் 20.10.2016).

கேள்வி: ஒருவர் தன் சொத்துக்களை தன் மகனுக்கு உயில் எழுதிவைத்துள்ளார். அவர் இறப்பதற்கு முன்பே அந்த மகன் இறந்துவிடுகிறார். அவர் எழுதிய மேற்படி உயிலை ரத்து செய்ய வேண்டுமா? அவ்வாறு ரத்து செய்யாமல் இறந்துவிட்டால் அந்த உயில் சொத்தில் அவருடைய மகள் உரிமை கோர முடியுமா? அல்லது அவரின் சொத்து இறந்த மகனின் மனைவி அடையலாமா?

பதில்: உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்த பின்னர் தான் உயில் நடைமுறைக்கு வரும். ஆனால் எழுதிவைத்தவர் இறப்பதற்கு முன்னரே பயனடைபவரான மகன் இறந்துவிட்ட தhல் அந்த உயில் நடைமுறைக்கு வரக்கூடியதல்ல. உயில் எழுதிவைத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் மகன் இறந்த உடனே அந்த உயிலை ரத்து செய்து வேறு உயிலை எழுதி வைக்கலாம். உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்த பின்னர் வேறு எவராலும் ரத்து செய்ய முடியாது. பயனடைபவர் இறந்தபின்னர் உயில் எழுதி வைத்தவர் இறந்துபோனால், உயில் எழுதிவைத்தவரின் சட்டபூர்வ அதாவது வாரிசுரிமைச் சட்டப்படியான வாரிசு தாரர்கள் அனைவருக்கும் சொத்தில் பாத்தியம் உண்டு. (கோ. செல்வநாதன் .23.12.2016).

கேள்வி: A என்பவர் இறந்தபின் அவருடைய சொத்துக்களையும் B என்னும் அவ ருடைய மனைவி தமது சொத்துக்களையும் சேர்த்து தன் மகனுக்கு உயில் எழுதி வைத்து வேறு வாரிசுதாரர்கள் இருக்கக்கூடிய நிலையில் சட்டப்படி செல்லுமா?

பதில்: உயில் ஆவணத்திலேயே பயனடைபவரைத் தவிர வேறு வாரிசுகள் இல்லை என்று இருக்கலாம். மேலும் B என்பவர் இறந்தபின்னர் அதுவே கடைசி உயில் என்றும் வேறு வாரிசுகள் இல்லை என்றும் உறுதி செய்த பின் வருவாய்த்துறையினரால் பட்டா மாற்றம் செய்யப்பட்டிருக்கக் கூடுமல்லவா? ஒரு ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு

சொத்து உரிமையானது என்பதற்கு ஆதாரம் உள்ளதா என்பதையும் ஆதாரம் உண்மை யானதுதான் என்பதையும் உறுதி செய்து கொண்டாலே போதும். (கோ. செல்வநாதன். 15.02.2017).

கேள்வி: உயில் ஆவணத்துடன் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட மூல ஆவணம் மற்றும் வில் லங்க சான்று தாக்கல் செய்ய வேண்டியது அவசியமா?

பதில்: ஒரு உயில் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பதிவு அலுவலர் முக்கியமாக கவனிக்க வேண்டியவை:-

1. உயில் எழுதிவைப்பவரின் பெயர், மேல்விபரம் (Additions) கேட்டறிந்து அவருடைய அசல் அடையாள அட்டையுடன் ஒப்பிட்டுப்பார்த்து அவர்தான் என்பதை உறுதிப்படுத் திக்கொள்ள வேண்டும்.

2. அவர் மைனராகவோ(அ)பைத்தியக்காரனாகவோ (அ) மூடனாகவோ இல்லாமல் நல்ல சுய நினைவுடன் உள்ளார் என்பதை உறுதிப்படுத்திக்கொள்ள வேண்டும்.

3. .இரு சாட்சிகள் கையொப்பம், பெயர் மற்றும் முகவரி உள்ளதா?

4. உயில் எழுதிவைப்பவர் தன் கைப்பட எழுதியிரந்தால் எழுதியது உள்பட என கையொப்பம் இடலாம்.

5. உரிமம்பெற்ற ஆவண எழுத்தரால் (அ) வழக்கறிஞரால்தான் உயில் ஆவணம் தயாரிக்க வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடும் இல்லை. எழுதியது(அ)தயாரித்தது என எவர் வேண்டுமானாலும் கையொப்பம் செய்திருந்தால் போதும்.

6. உயிலின் மூலம் பலனடைபவர் மைனராகவோ (அ) கோயில்/நிறுவனம்/ டிரஸ்ட் போன்றோ இருந்தால் மைனருக்கு கார்டியன் (அ) நிறைவேற்றுபவரின் பெயர் மற்றும் முகவரி ஆவணத்தில் குறிப்பிடப்பட்டுள்ளதா என்பதை சரிபார்க்க வேண்டும்.

சொத்தின் மூல ஆவணம், வில்லங்க சான்று ஆகியவற்றை கோர வேண்டியதோ (அ) பரிசீலிக்க வேண்டியதோ அவசியமில்லை.

உயில் ஆவணம் எந்த அலுவலகத்திலும் தாக்கல் செய்யப்படலாம். உயில் ஆவ ணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய காலக்கெடு ஏதுமில்லை. அதாவது எழுதிய நாளி லிருந்து எத்தனை ஆண்டுகள் கழித்தும் எழுதி வைத்தவர் தன் ஆயுள் காலத்திற்குள் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் தாக்கல் செய்யலாம். அதேபோன்று உயில் எழுதி வைத்தவரின் இறப்புக்குப்பின்னர் பயனடைபவரால் (அ) நிறைவேற்றுபவரால் பதிவு விதி 69 ன்கீழான விசாரணைக்காக எந்த அலுவலகத்திலும் எப்பொழுது வேண்டுமானா லும் தாக்கல் செய்யப்படலாம். உயில் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வையே தேவை யில்லை என்பதால், பிரதியுடன் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் மு.ச பிரிவு 16ன்கீழான சான்று சேர்க்க வேண்டியதில்லை. (கோ. செல்வநாதன் 07.07.2017 & 29.08.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே மனையாகப் பதிவு செய்யப்படாத புன்செய் மனை சொத்தைப் பொறுத்து உயில் ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஏற்கனவே மனையாகப் பதிவு செய்யப்படாத சொத்தைப்பொறுத்து மறு கிரையம் (சொத்தின் உரிமையில் மாற்றம் ஏற்படக்கூடிய ஆவணம்) பதிவு செய்யக்கூடாது என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22A(3) ல் உள்ளது. மேற்கண்ட ஆணை உயில் ஆவணத்தைப் பொறுத்து கட்டுப்படுத்தாது. ஏனெனில் உயில் ஆவணத்தின் மூலம் எழுதிக் கொடுப்பவ ருக்குரிய சொத்தின் மீதான பலனடைபவருக்கு மாற்றம் அல்லது பற்றுரிமை (Charge) ஏற்படுத்தக்கூடிய ஆவணமல்ல.(கோ. செல்வநாதன் 06.10.2017)

கேள்வி: ஒருவருக்கு சொந்தமான சொத்தின்மீது வேறு ஒருவர் பொய்வழக்கு தொடர்ந்து வழக்கு நிலுவையில் உள்ளது. நீதிமன்றம் பற்றுகை (Attachment) ஆணை பிறப்பித்து அட்டவணையிடப்பட்டுள்ளது. இந்த நிலையில் சொத்தின் உரிமையாளர் ஒரு உயிலை எழுதி வைத்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்து சார்பதிவாளரும் பதிவு செய்து விட்டார். சொத்தின் மீது நீதிமன்ற பற்றுகை உள்ளபோது ஆவணத்தை பதிவு செய்தது தவறு என குற்றச்சாட்டு எழ வாய்ப்பு உள்ளதா?

பதில்: பொதுவாக பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் உயிலில் கண்ட சொத்துக்கள் எழுதி வைப்பவருக்கு சொந்தமா இல்லையா என்று கூட பதிவு அலுவலர் பார்க்கத் தேவை யில்லை. சொத்து விபரத்துடன் (அ) சொத்து விபரம் இன்றியும் உயில் எழுதலாம். நீதி மன்ற தடை (Court stay), நீதிமன்ற பற்றுகை (Court Attachment) எதுவும் உயில் ஆவணப் பதிவை கட்டுப்படுத்தாது. உயில் ஆவணப்பதிவு தொடர்பாக வில்லங்க சான்றில் விபரங் கள் இடம் பெறாது என்பது மட்டுமின்றி எழுதி வைத்தவர் உயிருடன் உள்ளவரையில் உயில் பதிவின் நகலை அவரோ (அ) அவரது அதிகாரம் பெற்ற முகவர் தவிர வேறு எவரும் பெற இயலாது. நீதிமன்ற தடை (Court stay) நீதிமன்ற பற்றுகை (Attachment) எதுவும் உயில் எழுதி வைப்பவரை கட்டுப்படுத்த முடியாது என்பதோடு பதிவு அலுவலர் தவறிழைத்ததாகவும் குற்றம் சாட்ட முடியாது. (கோ. செல்வநாதன் 06.10.2017)

கேள்வி: ஒரு டிரஸ்ட் மூலம் ஒரு கல்லூரி நடைபெற்று வருகிறது. ஆந்த டிரஸ்ட்டில் ஆறு டிரஸ்டிகள் உள்ளனர் அதில் ஒருவர் வயோதிகம் காரணமாக தன்னுடைய பொறுப்பை வேறு ஒருவருக்கு உயில் மூலம் அதிகாரம் கொடுக்க முடியுமா? மேலும் மேற்படி டிரஸ்டின் புதிய உறுப்பினர் சேர்த்தல் மற்றும் உறுப்பினர் நீக்கம் குறித்து அதிகபட்ச உறுப்பினர்கள் கூடியே தீர்மானம் மூலம் முடிவு செய்ய முடியும் என்று உள்ள நிலையில் அதில் ஒருவர் தனியாக உயில் மூலம் தன் ஆயுளுக்குப்பின் வேறு நபரை நியமித்து எழுதிவைத்தால் அது சட்டப்படி செல்லுமா ?

பதில்: டிரஸ்ட் ஏற்படுத்துவதற்கான நோக்கங்களை செயல்படுத்தவே டிரஸ்டிகளை நியமிக்கவும், டிரஸ்டிகளை சேர்க்கவும், நீக்கவும் அசல் டிரஸ்ட் ஆவணத்திலோ (அ) அது தொடர்பான பிந்தைய ஆவணங்களிலோ விதிமுறைகள் இடம் பெற்றிருக்கும். அந்த வகையில் ஒரு டிரஸ்டி தனக்குப்பதில் இன்னொருவரை நியமிக்க அதிகாரம் உள்ளதாக டிரஸ்ட் விதிமுறைகளில் இருந்தால் நியமிக்கலாம். அவ்வாறு விதிமுறை கள் இல்லாதபோது எந்த ஒரு டிரஸ்டியும் உரிமை கோரமுடியாது. உயில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம்.அந்த உயிலை பின்பற்றி செயல்படுத்த வேண்டியது டிரஸ்டிகளின் பொறுப்புக்கு உட்பட்டது. அதற்கும் பதிவுத்துறைக்கும் எவ்வித சம்மந்தமும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் 07.10.2017).

கேள்வி: மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட உயிலை மட்டும் தானே Probate செய்ய வேண்டும் என உள்ளபோது மற்ற இடங்கள் சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்கள் தொடரபான உயில் ஆவணத்தையும் Probate செய்ய வேண்டும் என்பது சரியா?

பதில்: மாநகராட்சி எல்லைக்குட்பட்ட அசையாச்சொத்துக்கள் குறித்த உயில் ஆவ ணம் கண்டிப்பாக Probate (ஐயத்திற்கு இடமற்றது என நிரூபித்தல்) செய்யப்படவேண்டும். அதே நேரத்தில் மாநகராட்சி எல்லையைத் தவிர்த்த மற்ற பகுதிகளைச் சேர்ந்த அசை யாச் சொத்துக்களைப் பொறுத்து Probate செய்யக்கூடாது என சட்டம் சொல்லவில்லை. உயில் ஆவணம் கட்டாயமாக பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதில்லை என்றாலும் ஒரு உயிலை எழுதி வைத்தவர் அதனை பதிவு செய்வதற்கு முன்னரே இறந்துவிட்டால், உயிலின் மூலம் பலனடைபவர் (அ) நிறைவேற்றுபவர் பதிவு விதி 69ன் கீழான உயில்

விசாரணைக்காக ஏதேனும் ஒரு சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்வதன் பேரில் சார்பதி வாளர் விசாரணை மேற்கொண்டு விசாரிக்கப்பட்ட சாட்சிகளிடம் உயில் ஆவணத்தில் மேற்குறிப்பாக கையொப்பம் பெற்று உயில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டது மனநிறைவடைந்த தாக தீர்ப்புரை எழுதி ஆவணத்தை பதிவு செய்வதன் மூலம் இதுவே அந்த நபரால் கடைசியாக எழுதி வைக்கப்பட்ட உயில் என ஐயமற நிரூபித்ததற்கு (Probate) சமமாக எடுத்துக்கொள்ளலாம். உயில் ஆவணம் பதிவு செய்தாலும் (அ) பதிவு செய்யப்பட வில்லை என்றாலும் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு உயில் கடைசி உயில்தான் என்பதை எவ்வாறு உறுதிப்படுத்த இயலும்? பொதுவாக உயிலை எந்த பதிவு அலுவலகத்திலும் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். அதே போன்று ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு உயிலை ரத்து செய்து (அ) மாற்றம் செய்து (அ) ரத்து செய்யாமல் வேறு ஒரு உயில் ஆவணத்தை வேறு ஒரு சார்பதிவாளர் அலு வலகத்திலும் பதிவு செய்யலாம். எனவே பதிவு செய்யப்பட்ட (அ) பதிவு செய்யப்படாத உயிலின் மூலம் பலனடைபவர் (அ) நிறைவேற்றுபவர் பெயரில் பட்டா/ வீட்டு வரி/ மின் இணைப்பு போன்றவற்றை மாற்றம் செய்து கொண்டு வந்தால் நீதிமன்றத்தால் Probate செய்து ஆணை பெற வேண்டும் எனக்கோராமல் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 03.01.2018).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு உயில் ஆவணத்தில் உள் சாட்சியாக ஒருவர் மட்டுமே கையொப்பம் செய்துள்ளார். அதே போன்று மேற்குறிப்பிலும் இன்னாரென்று நிரூபித்தவர்கள் என்ற இடத்திலும் ஒருவர் மட்டுமே கையொப்பம் செய்துள்ளார். இந்த ஆவணம் அப்படியே இருக்கலாமா? அல்லது வேறு ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்யப்பட வேண்டுமா?

பதில்: உயில் ஆவணம் உள்பட எந்த ஆவணமாக இருந்தாலும் இரண்டு சாட்சிகள் கையொப்பம் செய்திருந்தால்தான் அந்த ஆவணம் செல்லும். இக்குறைபாடு ஆவணம் தயாரித்தவரால் சரிபார்க்கப்படாததே. அதேபோன்று ஆவணப்பதிவின்போது ஆவண மேற்குறிப்பில் அடையாளம் காட்டிய சாட்சிகள்(இன்னாரென்று நிரூபித்தவர்கள் என்றே ஏற்கனவே Rubber stamp , இருந்ததை நினைவு கூறலாம்) இருவர் கையொப்பம் தேவை. இக்குறைபாடு பதிவு அலுவலர் கவனிக்காததால் ஏற்பட்டது. இத்தகைய ஆவணத்தை எழுதிக்கொடுத்தவர் உயிருடன் இருந்தால் ரத்து செய்துவிட்டு புதிய ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்வதே சிறப்பானதாகும். (கோ. செல்வநாதன் . 07.10.2018).

கேள்வி: தாய் தனது மூத்த மகனுக்கு உயில் எழுதி வைக்கிறார். அந்த உயிலில் இளைய மகன் மற்றும் மகளுக்கு சொத்தை அடையும் மூத்த மகன் தலா ரூ 5,00,000/ ரொக்கமாக கொடுத்து விட்டு உயில் சொத்தை அடைய வேண்டியது என உள்ளது. இதற்கு தனியாக பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: உயில் எழுதி வைப்பவரின் ஆயுளுக்குப்பின் சொத்தை அடையக்கூடியவர் தொகை கொடுக்க வேண்டும் என இருந்தாலும் உயில் ஆவணமே. இதற்கு பதிவுக் கட்டணம் ரூ 500/ போதுமானது. உயில் எழுதி வைப்பவரின் ஆயுளுக்குள் தொகை கொடுக்க வேண்டும் என இருந்தால் தான் ஆவண வாசகங்களைப் பொறுத்து கிரையம் (அ) செட்டில்மெண்டு என முடிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 22.02.2020).

கேள்வி: தாய் தந்தை பெயரில் உள்ள சொத்தையும் தந்தை பெயரில் மட்டுமே உள்ள சொத்தையும் சேர்த்து ஒரே உயிலாக எழுத முடியுமா?

பதில்: எ3ழுதலாம். ஆனால் இருவரின் ஆயுளுக்குப்பின்னரே நடைமுறைக்கு வரும். ஒருவர் இறந்தபின்னரும் உயிருடன் உள்ள மற்றொருவரால் ரத்து செய்யவோ (அ) மாற்றம் செய்யவோ முடியாது. ஒருவர் இறந்தபின்னர் அவருக்கு பாத்தியப்பட்ட சொத்து மற்றொருவர் உயிருடன் உள்ள வரையில் பலனடைபவருக்கு வராது. கூடுமானவரை தனித்தனி உயிலாக எழுதி வைப்பதே சிறந்தது. (கோ. செல்வநாதன் . 20.05.2021).

Offences under Regisration Act (பதிவுச்சட்டத்தின் கீழான குற்றங்கள்)

கேள்வி: இரணடு நபர்கள் எழுதிக்கொடுத்த பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்து பத்து மாதங்கள் கழித்து ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டதும் ஆவணப்பதிவின்போது சார் பதிவாளர் முன் தாக்கல் செய்யப்பட்டதுமான உரிமை ஆவணங்கள் போலி எனத் தெரிய வருகிறது. இந்நிலையில் எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் ஒருவர் இறந்துவிட்டார். இனி பதிவு செய்த ஆவணம் செயலிழந்து விடும். இருப்பினும் பதிவு அலுவலர் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கைகள் என்ன?

பதில்: ஆள் மாறாட்டம் செய்தோ (அ) வேறு ஒருவரின் சொத்தைக்குறித்து அதிகார ஆவணம்பதிவாகியிருந்தால் சொத்துக்குரியவர் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடர்ந்து பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் செல்லாதது என ஆணை பெற்று பதிவு செய்யலாம். இதைத் தவிர சார்பதிவாளர் நிலையில் தற்போது நடவடிக்கை ஏதும் தேவையில்லை. ஆயினும் இந்த பொது அதிகார ஆவணத்தை வைத்து ஆவணங்கள் ஏதும் பதிவு செய்யாமல் கவனமுடன் இருக்க வேண்டும். போலியாக மூல ஆவணம் தயாரித்து பதிவு செய்த நபர்கள் மீது குற்ற வழக்கு தொடரலாம். (கோ. செல்வநாதன் .01.11.2019).

OFFICE BUILDINGS (அலுவலக கட்டிடங்கள்)

தொடர்ந்து மழை இருக்கும் என எதிர்பார்க்கக்கூடிய நிலையில் அலுவலகத்தின் மேல் தளத்தின் மேல் மழைநீர் தேங்கி நிற்காதவாறு காய்ந்த இலை சருகுகள், காகிதங்கள் போன்றவற்றை அகற்றிடவும். மழைநீர் வெளியேறும் குழாய்கள் இருந்தால் அவற்றில் அடைப்பு ஏதும் இல்லை என்பதை உறுதி செய்து கொள்ளவும். கட்டிடத்தின் வெளிப் புறத்தில் தரைப்பகுதியில் கட்டிட சுவற்றைஒட்டி மழைநீர்தேங்கி நிற்காதவாறு அமைப்பு இருக்குமாறு பார்த்துக் கொள்ளவும். பதிவு வைப்பறையிலும் அலுவலர் மற்றும் பணி யாளர்கள் பணிபுரியும் இடத்திலும் சிறு துண்டு காகிதம்கூட தரையில் இல்லாதவாறு பார்த்துக்கொள்வது நன்று. பதிவு வைப்பறையில் பதிவுக் கொள்கலன்களின் பின்புறம் உள்ள சுவற்றிலும் தரையிலும் கரையான் இல்லையென்பதையும், இருப்பதற்கான அறி குறிகள் இல்லையென்பதையும், சீலிங்கில் Leakage இல்லையென்பதையும் தினமும் காலை அலுவலகத்திற்கு வந்த உடனேயும், மாலை அலுவலகத்தைவிட்டு வெளியில் செல்வதற்கு முன்பும், அலுவலக நேரத்தில் இடையிடையேயும் பதிவு அலுவலர் உள்பட அனைவரும் ஒன்று சேர்ந்து (அ) தனித்தனியாக பார்வையிடுவது நலம். Leakage இருப்ப

தாக அறிந்தால் தடுப்பு நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்வதுடன் சார்பதிவாளர் மாவட்டப்பதி வாளருக்கும், மாவட்டப்பதிவாளர் து.ப.து.த வுக்கும் அறிக்கை அனுப்பிட வேண்டும். எந்த நிலையிலும் பதிவுறுக்களுக்கு தாம் பொறுப்பாக முடியாது என்று எழுத்து வடிவில் தெரிவிக்க வேண்டாம். (கோ.செல்வநாதன் . 30.10.2017).

Office Seal (அலுவலக முத்திரை)

அலுவலக பெரியமுத்திரையில் எழுத்துக்கள் தேய்ந்துபோய் தெளிவாக இல்லாமலிருந் தால்போலி சான்றுகள் தயாரிப்பதற்கு சாதகமாக அமைந்துவிடும் என்பதால் புதிய முத்திரை தயாரித்து பெற முதலில் ப.து.த வின் அனுமதி பெற்று எழுது பொருள் அச்சுத் துறைக்கு கடிதம் அனுப்ப வேண்டும். ப.து.த வுக்கு எழுதும் அனுமதி கோரும் கடிதத்தில் பெரிய முத்திரையின் தற்போதைய நிலை பற்றி அறியும் வண்ணம் முத்திரை பதித்தும் அந்த முத்திரையின் விளிம்பில் அது தயாரிக்கப்பட்ட ஆண்டு பொறிக்கப்பட்டிருப்ப தையும் தெரிவிக்க வேண்டும். ப.து.த வின் அனுமதி பெற்ற பின் எழுதுபொருள் அச்சுத் துறை இயக்குநருக்கு எழுதும் கடிதத்தில் மேற்படி முத்திரையினை பதித்து அதற்குப் பக்கத்திலேயே எழுத்துக்களை தமிழிலும் ஆங்கிலத்திலும் தெளிவாக குறிப்பிட்டு புதிய முத்திரை தயாரித்து அனுப்பக்கோரவேண்டும். அவ்வாறு புதிய முத்திரை பெறப்பட்ட உடன் Register of Inventory of furniture ல் பழைய முத்திரையினை முடிவு கட்டும் தேதி யினை குறிப்பிட வேண்டும். புதிய முத்திரையினை பதித்து அதனை பயன்படுத்த ஆரம் பிக்கும் தேதியினையும் குறிப்பிட வேண்டும். புதிய முத்திரையினை பயன்படுத்த ஆரம் பிக்கும் முன்பாக முந்தைய தேதிவரை முத்திரை இடவேண்டிய ஆவணங்கள் சான்று கள் ஆகியவற்றில் அனைத்திலும் விடலின்றி முத்திரை இடப்பட்டுள்ளதா என்பதை சரிபார்த்துக்கொள்ள வேண்டும். அதன்பின் பழைய முத்திரையினை அழிக்கும்பொருட்டு எழுது பொருள் அச்சுத் துறைக்கு அனுப்பிட வேண்டும் . (கோ.செல்வநாதன். 23.08.2015, 15.10.2015 & 18.09.2019).

இந்து திருமணப்பதிவாளர் முத்திரை Manual முறையில் ஆவணத்தில் இடப்படும் பதிவுச் சான்று போன்ற நம்பகத்தன்மையினை உறுதி செய்யக்கூடிய இரப்பர் முத்திரை களில் உள்ள எழுத்துக்கள் தேய்ந்துபோனால் மாவட்டப்பதிவாளர் அனுமதி பெற்று புதிய முத்திரையினை தயாரித்துக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 23.08.2015 & 15.10.2015).

எதிர்பாரா வண்ணம் அலுவலக பெரிய முத்திரை காணாமல் போய்விட்டது என உறுதிப்படுத்தப்பட்ட நிலையில் உடனடியாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். இந்த அறிக்கையில் கடைசியாக எந்த ஆவணத்திற்கு சான்றிட்ட நகலுக்கு வில்லங்க சான்றுக்கு பிறப்பு இறப்பு சான்றுகளுக்கு திருமண நகல்களுக்கு முத்திரை பதிக்கப்பட்டது என்பதை ஆய்வு செய்து கடைசியாக எது எதற்கு முத்திரை இடப்பட்டது என்ற விபரமும் பொறுப்பான சார்பதிவாளர் மற்றும் அலுவலக உதவியாளர் பெயர் களும் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும். இந்த அறிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட உடன் பொறுப்பான சார்பதிவாளர் மற்றும் அலுவலக உதவியாளர் விளக்கங் களை கோருவதுடன் ப.து.த வுக்கு அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். இந்த அறிக்கையில் அலுவலக பணிகள் மற்றும் பொதுமக்கள் பாதிக்கப்படாமலிருக்க தற்காலிகமாக இரப்பர் முத்திரை செய்து கொள்ள அனுமதி கோர வேண்டும். இவ்வாறு ப.து.த அனுமதி பெற்று இரப்பர்முத்திரை தயாரிக்கப்பட்டு பெறப்படும் வரை சார்பதிவாளர்அலுவலகத்தில் பதிவு

செய்யப்படும் ஆவணங்கள் சான்றிட்டநகல்கள் வில்லங்க சான்றுகள் முதலியவற்றை மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கு பொறுப்பான பணியாளர் மூலம் அனுப்பி வைத்து மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலக முத்திரையினை இட்டு மீளபெற்று பணிகளை நிறைவு செய்ய வேண்டும். ப.து.த வால் புதிய உலோகமுத்திரை செய்துகொள்ளஅனுமதிஆணை பெறப்பட்ட உடன் அதற்கான நடவடிக்கைகள் தொடரப்பட வேண்டும்.இவ்வாறு புதிய உலோக முத்திரை தயாரிக்கப்பெற்று பெறப்பட்ட உடன் இரப்பர் முத்திரையினை சீலிட்டு பாதுகாப்பில் வைக்கவேண்டும். பழைய உலோக முத்திரை காணாமல் போன தேதியினை அறையணிகலன்கள் பற்றிய பதிவேட்டில் (Inventory of furniture) ல் உரிய பக்கத்தில் குறிப்பிடுவதுடன் இரப்பர் முத்திரை தயாரிக்கப்பட்டு பெறப்பட்ட உடன் இப் பதிவேட்டில் முத்திரை பதித்து எந்த தேதி முதல் பயன்படுத்தப்படுகிறது என்ற விபரமும் இவ்வாறே ஒவ்வொரு முறையும் இரப்பர் முத்திரை தயாரிக்கும்போதும் புதிய உலோக முத்திரை பயன்படுத்த துவங்கும்போதும் இப்பதிவேட்டில் குறிப்புகள் சேர்க்கப் பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 26.08.2015 & 24.05.2016)

Period of Preservation (பாதுகாப்புக்காலம்)

கேள்வி: இந்து திருமண மனுக்கள் கோர்வையின் பாதுகாப்புக்காலம் என்ன?

பதில்: இந்து திருமண மனுக்கள் கோர்வை- நிரந்தரம். (Part II Manual பக்கம் 586) திருமணப் பதிவேடு –நிரந்தரம். (Part II Manual பக்கம் 584).

தனித்திருமணச் சட்டத்தின் கீழான அறிவிப்புகளின் நகல்கள் (இணைப்புகளுடன்), திருமணச் சான்றுப்புத்தகங்கள் ஆகியவை- நிரந்தரம். (Part II Manual பக்கம் 584). (கோ. செல்வநாதன் . 29.10.2016).

கேள்வி: Hard Copy ன் பாதுகாப்புக்காலம் என்ன?

பதில்:ஒளிவருடல் செய்யப்பட்ட ஆவண வன்நகல்கள் அழித்தல் பற்றி ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 4498/F1/ 2011 நாள் 02.02.2011ஐ பார்க்கவும். அதன்படி துறைத் தணிக்கை, ஆண்டாய்வு, மாநில கணக்காயர் தணிக்கை முடிந்தபின் து.ப.து.த ஆணை பெற்ற பின் அழிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 07.03.2017).

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் விற்பனைப்பதிவேட்டின் பாதுகாப்புக் காலம் எவ்வளவு?

பதில்: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் விற்பனைப்பதிவேட்டின் பாதுகாப்புக்காலம் 12 ஆண்டுகள். முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர்களிடமிருந்து பெறப்படும் முடிவுற்ற முத்திரைத்தாள் விற்பனைப்பதிவேட்டினை ஒவ்வொரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளருக்கும் ஒரு பக்கம் வீதம் ஒதுக்கீடு செய்து வ.எண், பதிவேடு மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட நாள், பதிவேட்டின் துவக்க நாள், பதிவேடு முடிவுற்ற நாள், குறிப்புரை என பதிவுகளுடன் பராமரித்துக்கொள்வது நன்று. 12 ஆண்டுகள் முடிவுற்ற விற்பனைப் பதிவேட்டினை அழிக்கும் பொருட்டு தற்காலிக பதிவுப்பதிவேட்டில் தொகுதி எண், முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் பெயர், பதிவேட்டின் காலம் முதல், வரை, குறிப்புரை என்று பதிவுகளிட்டு பராமரித்து 12 ஆண்டுகள் முடிவுற்று அடுத்த ஆண்டு ஜனவரி துவக்கத்தில் அழித்தலுக்கான பட்டியலில் சேர்த்துக் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 21.10.2019).

Place of Registration (ஆவணங்கள் பதிவு செய்யக்கூடிய இடம்)

கேள்வி: என்னுடைய புதிய அலுவலகத்தில் பெரும்பாலான ஆவணங்கள் மற்ற சார் பதிவக எல்லைக்குட்பட்ட சொத்துக்களுடன் இவ்வலுவகத்திற்குட்பட்ட சிறு பகுதி சொத்தையும் சேர்த்து பதிவு செய்யப்பட்டு வருகிறது. இந்த நடைமுறை சரியானது தானா?

பதில்: எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து சொந்தம் என்பதற்கு மூல அசல் ஆவணம் , வருவாய்த்துறை பதிவுறுக்கள், வில்லங்கசான்று ஆகியவற்றை ஆவணதாரர் பதிவு அலுவலரிடம் தாக்கல் செய்து பதிவு அலுவலர் பரிசீலித்து பதிவு செய்யும் நடைமுறை தற்பொழுது உள்ளது. அதன்படி வேறு அலுவலகம் சார்ந்த அதிக பரப்பு உள்ள சொத்தும் தமது அலுவலகத்தைச்சார்ந்த மிகக்குறைந்த அளவான பரப்பும் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு உரிமையுடையதா என்பதை பரிசீலித்து பதிவு செய்யலாம். ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்வதற்காகவேண்டி போலியான ஒரு சொத்தை சேர்த்து எழுதி பதிவு செய்தால் அந்த ஆவணப்பதிவு செல்லாது என நிலை ஆணை 241(k) ல் உள்ளது. ஒரு அலுவல கத்தில் பதிவுசெய்வதற்காக எழுதிக்கொடுப்பவர் விற்கவிரும்பாததும் எழுதி வாங்குபவர் வாங்க விரும்பாததுமான ஒரு சிறிய சொத்தை சேர்த்து பதிவு செய்யும் கட்சிக்காரர்களின் செயல் முறைகேடு(Fraud)மட்டுமின்றி அவ்வாவணப்பதிவு செல்லாதுஎன நிலை ஆணை 241(o) ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் . 09.09.2016).

கேள்வி: ஏற்கனவே ஒரு D.O.T ஆவணம் 2 எண் இணை சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்வதற்குப் பதிலாக தவறுதலாக 1 எண் இணை சார்பதிவகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்போது ரசீது ஆவணம் எந்த அலுவலகத்தில் பதிவு செய்ய வேண்டும்?

பதில்: ரசீது ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து எந்த அலுவலக ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டதோ அந்த அலுவலகத்தில் தான் பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் . 07.06.2019).

கேள்வி: A,B இருவருக்கும் தனித்தனி ஆவணங்கள் மூலம் பெறப்பட்ட இருவேறு அலுவலகம் சம்மந்தப்பட்ட தனித்தனி சொத்துக்களை ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் தாக்கல் செய்கின்றனர். இவ்வாவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் அலுவலக ஆட்சி எல்லையில் அமைந்திராத சொத்துக்குரியவர் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுப்பதால் பதிவுக்கட்டணம் முதலியன வசூலித்து மேல்குறிப்பு முதலியன பெற்று ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து தாக்கல் செய்ய அருகதை இல்லாத அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யப்பட்டது என்ற காரணத்திற்காக பதிவு மறுதளிக்க வேண்டும். இதன் மூலம் எழுதிப்பெற்றவருக்கு முறையான அலுவலக சொத்தும் பதிவு செய்ய இயலாத நிலையோடு மொத்த செலவினமும் ஒன்றுக்கும் பிரயோசனம் இல்லாமல் போகும், (கோ. செல்வநாதன் . 25.08.2019).

கேள்வி: வெவ்வேறு சார்பதிவக எல்லைகளில் வசிக்கும் ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட சகோதரர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் பொது அதிகார ஆவணத்தை எந்த சார்பதிவகத்தில் தாக்கல் செய்ய வேண்டும்?

பதில்: ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்து எழுதிக்கொடுக்கும் பொது அதிகhர ஆவணத்தை ஏதாவதொரு முதல்வர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதிவகத்தில் பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 11.11.2019).

_கேள்வி: இரண்டு சார்பதிவக சொத்து சேர்த்து பதிவு செய்யும்போது சொத்து அதிகம் உள்ள சார்பதிவகத்தில்தான் பதிவு செய்ய வேண்டும் என ஆணை உள்ளதா?

பதில்: இரண்டு கிராம சொத்துக்கள் இடம் பெற்ற ஆவணத்தை அந்த கிராமங்கள் வெவ்வேறு அலுவலகம் சம்மந்தப்பட்டதாயிருந்தால் அவற்றில் எந்த அலுவலகத்திலும் தாக்கல் செய்து பதிவு செய்யலாம். ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து அடுத்த சப்டி சொத்து குறித்த மதிப்பு, வில்லங்க சான்று, நீதிமன்ற தடை முதலிய விபரங்கள் பெறப்பட்டு சரிபார்த்த பின்னரே பதிவுக்கு அனுமதிக்க வேண்டும். இம்மாதிரி இரு கிராமங்கள் அடங்கிய சொத்து குறித்து ஏற்கனவே பதிவான ஆவணத்தைப்பொறுத்து தற்போது ரசீது (அ) ரத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய எந்த விபரமும் கோர வேண்டிய அவசியம் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன் . 20.09.2020).

Presentation of Documents (ஆவணங்கள் தாக்கல் செய்தல்)

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணத்தை எழுதி வாங்கும் முகவர் தாக்கல் செய்யலாமா?

பதில்:பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 32ல் ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர், எழுதிப்பெறுபவர் அல்லது இவர்களது அதிகாரம் பெற்ற முகவரால் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என உள்ளது. ப.து.த எண் 42938/C1/2009 நாள் 29.10.2009ல் பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்வ தற்கான மேற்குறிப்பில் முதல்வரின் கையொப்பம், சாட்சிகளின் கையொப்பத்தின் கீழ் முகவரின் போட்டோவை ஒட்டி அத்தாட்சி செய்யப்படவேண்டுமெனவும், சொத்தை கிரையம் கொடுக்க அதிகாரம் அளிக்கும் ஆவணத்தில் முகவரின் கையொப்பம் இட்டு பதிவு செய்ய வேண்டுமென ப.து.த எண் 42938/இ1/2009 நாள் 17.05.2010ல் உள்ளது. பொது அதிகார ஆவணத்தை முதல்வர் இன்றி பதிவு செய்ய முடியாது. அதிகார ஆவ ணம் எழுதிக்கொடுத்தவர் பதிவு செய்து கொடுக்க வர மறுக்கிறார் என கட்டாயப் பதிவுக் கும் தாக்கல் செய்ய முடியாது என்பதால் முதல்வர் மட்டும்தான் தாக்கல் செய்ய அரு கதை உடையவர் எனக்கொள்ளலாம்.(கோ.செல்வநாதன். 26.01.2018)

கேள்வி: ஒரு பொது அதிகார முதல்வர் இறந்தபின் அவரால் எழுதிக்கொடுக்கப;பட் டிருந்த பொது அதிகாரம் செயல்முறையில் இருக்காது என்று நிலை ஆணையில் சொல் லப்பட்டுள்ள நிலையில் முதல்வர் உயிருடன் இருந்தபோது முகவரால் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணத்தை அந்த முதல்வர் உயிருடன் இருந்தபோது வழங்கிய Life Certificate உடன் அந்த கிரைய ஆவணத்தை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய சட்டப்படி அருகதை உடையவரா?

பதில்: முதல்வர் இறந்தபின் அதிகார ஆவணம் நடைமுறைக்கு வராது என்பதால்தான் அதிகார ஆவணத்தின் அடிப்படையில் முகவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து அதே தேதி யிலோ (அ) அதற்குப்பின்னரோ முதல்வரிடமிருந்து Life Certificate பெற்று ஆவணத்தை தாக்கல் செய்து பதிவு செய்து கொள்ளலாம் என்ற நிலை உள்ளது. முதல்வர் Life Certificate கொடுத்த பின்னர் முகவரால் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படு வதற்கு முன்னதாக முதல்வர் இறந்துவிட்டால் அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்து கொடுக்க முகவருக்கு அதிகாரம் உள்ளதா என்பதே கேள்வி. தான் எழுதிக்கொடுத்த ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்து பதிவுப்பணியை பூர்த்தி செய்து கொடுக்க அதிகாரம் அளிக்கப்

பட்ட வழக்கில் முதல்வர் இறந்த பின் செயல்பட முடியாது என்பதால் பதிவு விதி 58ன் கீழான நடைமுறைதான் பின்பற்றப்பட வேண்டும். ஆனால் முதல்வர் உயிருடன் உள்ளபோது முகவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து முதல்வரும் Life Certificate அளித்தபின் முதல்வர் இறந்துவிட்டாலும் கூட ஆவணத்தில் கையொப்பமிட்ட முகவர் உயிருடன் உள்ள நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். பதிவு விதி 53(ii) ன்படி ஒரு ஆவணம் முகவரால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணமாயின் அத்தகைய முகவர் பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 32,34,35 மற்றும் 88 ன் கீழான காரணங்களுக்காக எழுதிக்கொடுத்த நபர்கள் ஆவார்கள் என்றும் ஆனால் பிரிவு 55 ன் கீழான காரணங்களுக்காக முதல்வரோடு முகவரும் எழுதிக்கொடுக்கும் நபர்களாக கருதப்படுவார்கள் என உள்ளது.

பிரிவு 32- தாக்கல் செய்ய அருகதை உடைய நபர்.

பிரிவு 34- பதிவுக்கு முன் விசாரணை.

பிரிவு 35- எழுதிக்கொடுத்ததை ஒப்புக் கொள்ளலும் மறுத்தலும்.

பிரிவு 58- மேற்குறிப்பு செய்வதில் நடைமுறை.

பிரிவு 55- அட்டவணை.

மேற்கண்ட விபரங்களின்படி முகவர் எழுதிக்கொடுத்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இருப்பினும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 55 ன் படி முதல்வர் பெயரையும் அட்டவணை செய்ய வேண்டும் என்கிற போது பதிவு செய்யும் நாளில் உயிருடன் இல்லாதால் ஆவணத்தை பதிவு செய்வது குறித்து ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன் .04.02.2018).

கேள்வி: அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவு விதி 21(iii)ல் அஞ்சல் மூலம் பெறப்படும் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்கக் கூடாது என உள்ளது. எனவே இவ்விபரத்தை தெரிவித்து அனுப்பியவருக்கே மீள பதிவஞ்சல் மூலம் திருப்பி அனுப்பிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் .07.06.2018).

கேள்வி:ஒரு நீதிமன்ற டிக்ரி நகலை வாதி இறந்துவிட்டதால் அவரது இறப்புச்சான்று, வாரிசு சான்றுகளை வைத்து அவரது வாரிசுதாரர்களில் ஒருவர் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா?

பதில்:பொதுவாக 1 புத்தகத்தில் பதிவு செய்யக்கூடிய எந்த ஆவணத்தையும் எழுதிக் கொடுத்தவர் (அ) எழுதிப்பெற்றவர் (அ) அவர்களின் அதிகாரம் பெற்ற முகவர்களால் மட்டுமே தாக்கல் செய்ய இயலும். வேறு நபர்களால் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். நீதிமன்ற டிக்ரி (அ) ஆணை நகலை வாதி (அ) பிரதிவாதி யால் மட்டுமே தாக்கல் செய்யப்படலாம். இறந்து போனவரின் வாரிசு தாக்கல் செய் தாலும் ஆவணப்பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 02.02.2022).

Private Attendance (தனிமனைப்பதிவு)

கேள்வி: ஒருவர் இரு ஆவணங்களை பதிவு செய்ய தனிமனைப்பதிவுக்கு விண்ணப்பிக்கும் போது தனிமனைப்பதிவுக்கட்டணம் ஒன்று போதுமா? அல்லது இரண்டு வாங்க வேண்டுமா?

பதில்: தனிமனைப்பதிவுக்கு ஒருவர் மனு கொடுக்கும்போது மனு கட்டணம் ரூ 200/ மற்றும் சார்பதிவாளர், அலுவலக உதவியாளருக்கான படி மட்டும் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். அவர் எத்தனை ஆவணங்களை தனியார் இருப்பிடத்தில் தாக்கல் செய்து எழுதிக் கொடுத்ததாக ஒப்புக்கொண்டாலும் அல்லது எழுதிப்பெற்றதாக ஒப்புக்கொண்டாலும் ஒரு கட்டணம் போதுமானது. அந்த ஆவணம் தொடர்புடைய வேறு ஆவணதாரர்கள் அங்கேயே பதிவு மேற்குறிப்பில் கையொப்பம் செய்ய விரும்புவதாக எழுத்து மூலம் மனு அளித்தால் ஒவ்வொரு நபருக்கும் ஒரு கட்டணம் ரூ 200/ வீதம் வசூலிக்க வேண்டும். அவ்வாறு தனிமனைப்பதிவுக்காக சென்ற இடத்தில் வேறு எவரேனும் தனி மனைப்பதிவுக்காக மனு கொடுத்தால் ஒவ்வொரு நபரைப் பொறுத்தமட்டில் மனு கட்டணம் ரூ 200/ மட்டும் வசூலித்தால் போதுமானது. சார்பதிவாளர், அலுவலக உதவியாளருக்கான படி முதலில் வசூலிக்கப்பட்டதைத் தவிர கூடுதலாக ஏதும் வசூலிக்கத் தேவையில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 02.09.2015).

கேள்வி: தனிமனைப்பதிவுக்கு காலையில் கட்டணம் வசூலிக்கப்பெற்றது. வாகன வசதி கட்சிக்காரரால் செய்து தரப்படும் என தெரிவிக்கப்பட்டது. மாலையில் வாகன வசதி செய்து தரப்படாததால் வெளிச்செல்கை கைவிடப்பட்டது. இந்நிலையில் பி கணக்கில் ரூ200/ இருசால் செய்யப்பட்டது. ஆனால் சி கணக்கில் உள்ள ரூ20/ஐ என்ன செய்வது என்று யோசித்து பின்னர் கட்சிக்காரருக்கு திரும்ப வழங்கப்பட்டுவிட்டது. இதில் தவறு உள்ளதா?

பதில்:தனிமனைப்பதிவுக்கான மனுவை அலுவலக வேலைநாட்களில் அலுவலக நேரத்தில் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். மனு பெறப்பட்ட 48 மணி நேரத்திற்குள் தனி மனைப் பதிவு மேற்கொள்ளப்பட வேண்டும். அலுவலக வேலை நாட்களில் அலுவலக நேரத்தில் தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ளக்கூடாது. சூரியன் மறைவுக்குப்பின்னரும் மேற்கொள்ளக்கூடாது என உள்ளதால் முதல் நாளில் மனு பெறப்பட்டு மறுநாள் காலை பணி மேற்கொண்டு காலை 10 மணிக்குள் அலுவலகம் திரும்பிவிடலாம். வெள்ளிக் கிழமை மனு பெற்று சனிக்கிழமை தனிமனைப்பதிவு செய்யலாம். இதற்காக Holiday Registration fees தேவையில்லை. பதிவு அலுவலரின் ஆட்சி எல்லையைத் தாண்டி செல்லக்கூடாது. மனுதாரர் இன்னும் சில மணி நேரம் தான் உயிரோடு இருப்பார் என்பது போன்ற காரணமாயிருந்தால் Commission நியமனம் செய்யலாம். தனிமனைப் பதிவு மேற்கொள்ளாத நிலையில், பதிவு அலுவலர் மற்றும் அலுவலக உதவியாளருக்காக வசூலிக்கப்பட்ட படி தொகையினை திருப்பி அளித்ததில் தவறு ஏதும் இல்லை. தற்பொழுது சில அலுவலகங்களில் ஒரு அலுவலக உதவியாளர் கூட இல்லாத நிலையில் தனிமனைப் பதிவுக்கான மனு பெறப்பட்டால் தற்காலிகமாக ஒரு அலுவலக உதவியாளரை வேறு அலுவலகத்திலிருந்து அனுப்பி வைத்திட மாவட்டப்பதிவாளருக்கு தகவல் எழுத்து மூலம் தெரிவித்தும் தொலைபேசி மூலமும் கோரி அலுவலக உதவியாளருடன் தான் இப்பணி மேற்கொள்ளவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 13.09.2015).

கேள்வி: ஒரு முஸ்லீம் பெண்மணியின் கணவர் இறந்து விட்டார். முஸ்லீம் சட்டப்படி 40 நாட்கள் வெளியே செல்லக்கூடாது. மேலும் வெளி ஆண்களை பார்க்கக்கூடாது. அந்த பெண்மணி கிரையம் வாங்கிய சொத்தினை தற்போது விற்பனை செய்ய முடிவு செய்து

ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ளார். தனிமனைபதிவுக்கு மனு செய்துள்ளார். ஹமாம்னியை வைத்து பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: கோஷா பெண்மணியின; கோஷாவை விலக்குமாறு கோர பதிவு அலுவலருக்கு அதிகாரமில்லை எனவும் தேவைப்படின் ஹமாம்னியாக ஒரு பெண்ணை நியமனம் செய்து கொள்ளலாம் எனவும் அவருக்கு பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 3ன்படி ரூ5/ நிரந்தர முன்பணத்திலிருந்து கொடுத்து பின்னர் சில்லரைச்செலவினப்பட்டியல் மூலம் ஈடு செய்ய வேண்டும் எனவும் நிலை ஆணைகளில் உள்ளது. இவையெல்லாம் அடையாள ஆவணம் பரிசீலித்து பதிவு செய்வதும், Bio-metric நடைமுறை மூலம் பதிவு செய்யும் நடைமுறைக்கு முந்தையதாகும். எனவே அலுவலக உதவியாளர்தான் போட்டோ ஒட்டி கையெழுத்தும் ரேகையும் பெற தனி மனைப்பதிவுக்கு கோருபவரின் விண்ணப்பத்தை அளிப்பவர் ஒப்புக்கொள்வதாய் இருந்தால் ஹமாம்னி நியமனம் தேவையின்றி பதிவு மேற்கொள்ளலாம். முகம்மதியரின் தனிச்சட்டத்திற்கு எதிராக இல்லாமல் அவர்களின் ஒப்புதலுடன் எந்த நடவடிக்கையினையும் பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிமுறைகளுக்கு மாறுபாடு இன்றி செய்யும் எந்த நடவடிக்கையும் ஏற்புடையதே. அல்லது ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள்ளும் அந்த பெண்மணியின் கணவர் இறந்த நாளிலிருந்து 40 நாட்கள் கழித்தும் அலுவலகத்திலேயே பதிவு செய்து கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 24.11.2015).

கேள்வி: தனிமனைப்பதிவுக்கான நடைமுறை நிகழ்வில் தற்பொழுது கேமரா முன் எழுதிக்கொடுப்பவர் புகைப்படம் எடுப்பது எந்த வகையில் சாத்தியம்? அதற்கு ஏதேனும் விதிவிலக்கு உண்டா?

பதில்: தனிமனைப்பதிவின்போது மேற்குறிப்புகள் (endorsements) முழுவதும் பதிவு அலுவலர் தன் கைப்படவே எழுத வேண்டும். இரப்பர் முத்திரைகள் பயன்படுத்தக்கூடாது. தனி மனைப்பதிவு கோரியவரின் புகைப்படம் ஒட்டி ரேகை கையெழுத்து முதலியன பெற்று சாட்சிகள் கையொப்பமும் பெற்று முடிக்க வேண்டும். அவ்வாவணம் தொடர்புஉடைய வேறு ஆவணதாரர்களிடமிருந்து endorsement பெறும்போது Bio-metric முறையில் பெற இயலாமலிருந்தால் Manual முறையில் பெற்று முடித்து பதிவுச்சான்று சேர்க்கலாம். தனி மனைப்பதிவுக்கு Bio-metric முறையிலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் 27.02.2017)

கேள்வி: தனிமனைப்பதிவுக்காக பெறப்படும் மனுவில் மனுதாரரின் முகவரி மற்றும் சொத்து சார்பதிவாளரின் எல்லைக்குள் இருந்தால்தான் தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ள வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணத்தின் தன்மை பற்றி தெரிவிக்கப்படவில்லை. உயில் மற்றும் அதிகார ஆவணம் எனில் வசிப்பிடம் சார்ந்த சார்பதிவாளரிடம் தனிமனைப்பதிவுக்கான மனு தாக்கல் செய்யலாம். இதரவகை ஆவணம் எனில் சொத்து சம்மந்தப்பட்ட சார்பதிவாளரிடம் மனு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். மனுவைப்பெறும் சார்பதிவாளரின் எல்லைக்குள் மனுதாரர் வசிப்பவரானால் அந்த சார்பதிவாளரே தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ளலாம். இல்லையெனில் உரிய சார்பதிவாளரை கமிஷனராக நியமனம் செய்து அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 06.06.2017)

கேள்வி: தற்போது வெப் கேமரா முன் விற்பவர்கள் வாங்குபவர்கள் ஆவணப்பதிவிற்கு இருக்க வேண்டும் என்ற நிலையில் மிகவும் உடல்நிலை சரியில்லாத மிகவும் வயதான நபர்கள் கேமரா முன் வர சாத்தியம் இல்லாத சூழலில் சார்பதிவாளர் தனிநபர் இருப்பிட செல்லுகை பழையமுறை தானா? அதில் ஏதேனும் மாற்றம் உள்ளதா?

பதில்: வலைநிழலி மற்றும் இணையம் ரேகைப் பதிவு செயல்படுத்துதல் நடைமுறைக் கான ப.து. த சுற்றறிக்கை எண் 44328/CS1/2013 நாள்29.10.2013 இனம் 15 ல் தனிமனைப் பதிவுகளைப்பொறுத்து வீட்டிற்கு சென்று கையொப்பம் பெறும் நபர்/ நபர்களுக்கு மட்டும் Bio-metric முறையிலிருந்து விலக்கு அளிக்கப்படுகிறது எனவும் இவ்வாவணங்களில் அலுவலகங்களில் கையொப்பம் பெறுபவர்களைப்பொறுத்து Bio-metric முறையே பின் பற்றப்பட வேண்டும் எனவும் தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 24.07.2017)

கேள்வி: விடுமுறை நாளில் தனி மனைப்பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: விடுமுறை நாளில் தனி மனைப்பதிவு கோரி மனு பெறப்பட்டாலும் ஒரே கட்ட ணம் வசூலித்தால் போதும் என ப.து.த எண்23506/இ1/87 நாள் 15.8.87 மற்றும் ப.து.த ப.மு. எண் 60423/ இ1/86 நாள்30.3.87ல் உள்ளது. அதாவது விடுமுறை நாளில் பதிவு செய்வதற்கென கூடுதல் கட்டணம் வசூலிக்கத் தேவையில்லை. தனியார் இருப்பிடப் பதிவு சூரியன் மறைவுக்குமுன் பதிவு செய்யவேண்டும் என்பதால் வெளியிடங்களுக்கு செல்லும் தூரத்தைப்பொறுத்து காலை நேரங்களில் அல்லது விடுமுறை நாட்களில் வைத்துக்கொள்ளலாம் என R.G.Page 168,July 1985 ல் உள்ளது. தனியார் இருப்பிடப்பதிவு- எழுதிக்கொடுத்ததாக ஒப்புக்கொள்ளல், இவரை இன்னாரென்று நிரூபித்தல், வாக்கு மூலம் பெறுதல் மற்றும் தேவையான இதர பணிகள் அனைத்தும் சூரியன் மறைவுக்கு முன் முடிக்கப்பட வேண்டும். எனவே சூரியன் மறைவுக்குப்பின் தனி மனைப்பதிவு மேற் கொள்ளக் கூடாது என நிலை ஆணை 796(a) ல் உள்ளது. (பதிவுத்துறைக்கையேடு பாகம்-II (Part II Manual) 1976 க்கு முன் திருத்தி அமைக்கப்பெற்ற காலகட்டத்தில் போக்குவரத்து வசதி, மின் இணைப்பு வசதி அதிகமாக இல்லாத காலமாகும். தற்போது உள்ள வசதி வாய்ப்புகளை கருத்தில் கொண்டு பொதுமக்களின் நலனுக்காக இந்த நிலை ஆணைக்கு திருத்தம் கொண்டு வர பணியிலிருப்பவர்கள் கோரிக்கை வைக்க லாம். (கோ.செல்வநாதன் 21.09.2017).

கேள்வி: வருமானவரி செலுத்துபவர்/V.I.P என சான்று அளித்தால் அவர் இருப்பிடம் சென்று பதிவு செய்யலாமா? மருத்துவமனை சென்று பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: வருமானவரி செலுத்துபவர்/V.I.P என்று காரணம் காட்டி தனிமனைப்பதிவு மேற் கொள்ள பதிவுச்சட்டத்தில் இடமில்லை. மருத்துவமனைக்கும் சென்று பதிவு செய்ய இயலாது. சூரியன் மறைந்தபிறகு தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ளவும் மருத்துவ மனைக்கு செல்லவும் தேவையெனில் ப.து.த விடம் தெளிவுரை கோரலாம். (கோ.செல்வ நாதன் 21.09.2020).

கேள்வி: ஒருவர் பக்கவாத நோயால் பாதிக்கப்பட்டு படுக்கையில் உள்ளார். அவரால் பேசவும் முடியாது. எழுதவும் முடியாது. கேட்கும் கேள்விகளுக்கு மட்டும் தலையை அங்கும் இங்கும் அசைப்பார். அவருக்கு சிகிச்சை செய்யும் தனியார் மருத்துவமனை மருத்துவரால் வழங்கப்படும் மருத்துவ சான்றின் அடிப்படையில் தனிமனைப்பதிவு மேற்கொள்ளலாமா?

பதில்: தனியார் இருப்பிடப்பதிவு மேற்கொள்ள வேண்டுமெனில் வாக்குமூலம் அளிக்கும் அளவிற்கு இருக்க வேண்டும். இவ்வழக்கில் பேச முடியாத நிலையில் இருப்பதால் தனிமனைப்பதிவிற்கு விண்ணப்பம் கொடுத்தால் அனுமதிக்கலாம். ஆனால் தனியார் இல்லம் சென்று வாக்குமூலம் அளிக்க இயலாத நிலையில் உள்ளதால் எவ்வித பணி களும் மேற்கொள்ளாமல் அலுவலகம் திரும்பி வந்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பிவிடலாம். அலுவலகத்தில் அந்நபரை அழைத்து வந்தால் பதிவு அலுவலர் கேட் கும் கேள்விகளுக்கு தலையை அசைத்து சரி என்பதாக தெரிவித்தால் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 21.10.2020).

கேள்வி: சொத்து A சார்பதிவகம் சம்பந்தப்பட்டது. ஆவணதாரர் வசிக்குமிடம் B சார்பதி வகம் சம்பந்தப்பட்டது. இவருக்கு உடல்நிலை சரியில்லாததால் தனிமனைப்பதிவுக்கு எந்த சார்பதிவகத்தில் விண்ணப்பிக்க வேண்டும்?

பதில்: சொத்து உள்ள இடம் சம்பந்தப்பட்ட சார்பதிவகத்தில்தான் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்றுள்ள நிலையில் ஆவணதாரர் வசிக்கும் வேறு சார்பதிவக எல்லைக்குள் தனிமனைப்பதிவுக்காக செல்ல அதிகாரம் இல்லை. எனவே ஆவணம் எழு திக்கொடுத்து கையொப்பமிட்டு இந்த ஆவணத்தை பதிவுக்காக உரிய அலுவலகத்தில் தாக்கல் செய்யவும், பதிவுப்பணியினை பூர்த்தி செய்யவும் அதிகார ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து அதனை அத்தாட்சி (Attestation) செய்ய அவர் வசிக்குமிடம் சார்ந்த சார்பதி வாளரிடம் தனிமனைப்பதிவுக்கு விண்ணப்பிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 18.02.2022).

Protest Petition (தடை மனு)

கேள்வி: ஆவணப்பதிவுக்கு தடைமனு வரப்பெற்றால் மேற்கொள்ளவேண்டியவை என்னென்ன?

பதில்: ஆவணம் பதிவு செய்யாமலிருக்கும் பொருட்டு தடைமனு பெறப்பட்டால், அந்த மனுவில் மனுதாரரால் தெரிவிக்கப்படும் காரணம்(அ)காரணங்களை ஆராய வேண்டும்.

1. ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் மைனர் (அ) மூடன் (அ) மனநிலை சரியில்லாதவர் என்றிருந்தால், அவ்வாறான ஆவணம் தாக்கல் செய்யும்போது சம்மந்தப்பட்ட நபரை தீர விசாரித்து தேவைப்பட்டால் அலுவலக வாக்குமூலப்புத்தகத்தில் வாக்குமூலம் பெற்று , மேலும் தேவையெனில் அச்சமயம் அலுவலகத்தில் ஆஜராகியுள்ள சாட்சிகளிடமும் வாக்குமூலம் பெற்று, எழுதிக்கொடுக்கும் அத்தகைய நபர் மனுவில் தெரிவித்தவாறு இல்லையென பதிவு அலுவலர் திருப்தி அடைந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். ஆனால் அத்தகைய நபர் மனுவில் குறிப்பிட்டதைப்போன்றே உள்ளார் எனில் பதிவுக் கட்டணம் முதலியன வசூலித்து ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும்.

2. எழுதிக்கொடுப்பவராக வரக்கூடிய நபர் ஏற்கனவே இறந்துவிட்டார் என்றோ (அ) போலியான பெயரில் ஆள்மாறாட்டம் செய்து வர உள்ளார் என்று இருந்தால் அடையாள அட்டை அசலுடன் ஒப்பிட்டுப்பார்த்தும் விசாரணை மேற்கொண்டும் மனுவில் தெரிவித் தது உண்மையல்ல என பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்ய

லாம். அத்தகைய நபர் ஆள்மாறாட்டம் செய்து வந்துள்ளது உறுதியானால் (இயன்றள வில்) அவரையும் அவ்வாவணம் தொடர்பாக வந்தவரையும் வெளியே போகவிடாமல் தடுத்து வைத்துக்கொண்டு காவல் நிலையத்திற்கு புகார் அனுப்பலாம். அவ்வாறு காவல் நிலையம் உள்ளூரில் இல்லாமலிருந்தால் மேற்கண்ட நடைமுறை சாத்தியமற்றது என்பதால் உரிய பதிவுக்கட்டணம் முதலியன வசூலித்து ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து மேற்குறிப்புகளில் சாட்சிகள் உள்பட அனைவருக்கும் போட்டோ, ரேகை எடுத்து காவல் நிலையத்தில் புகார் அளித்து நீதிமன்றத்தில் வழக்கு தொடரலாம். இவ்வாறான வழக் கில் ஆவணம் தயாரித்தவரும் உடந்தையாக இருந்தார் என்ற நிலை வருவதற்கும் வாய்ப்பு உண்டு.

3. ஆவண சொத்து விபரத்தில் உண்மைகள் மறைக்கப்பட்டுள்ளன (அ) மதிப்பைக் குறைத்து ஆவணம்எழுதி அரசாங்கத்தை ஏமாற்றும் நோக்கத்துடன் உள்ளதாக மனுவில் தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் அத்தகை ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் ஆகும்போது முழுமை யாக பரிசீலித்து மனுவில் தெரிவித்த அனைத்து இனங்களும் இடம் பெற்றிருந்தால் மனுவில் தெரிவித்துள்ளபடியான மதிப்பினைகுறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதியிருந்தாலும் ஆவணத்தை மேல்நடவடிக்கையின்றி பதிவு செய்யலாம். அவ்வாறில்லையெனில் உண்மைகள் மறைக்கப்பட்டதாய் இருந்தால் நிலைஆணை 744 நடவடிக்கை என ஆவண மேற்குறிப்பு தலைப்பில் குறிப்பிட்டு ஆவணத்தை பதிவு செய்து நிலை ஆணை 744 ன் கீழான பதிவேட்டில் உரிய குறிப்புகள் மேற்கொண்டு மேல்நடவடிக்கைகள் தொடர வேண்டும். மதிப்புக்குறைவு என ஆதாரத்துடன் கூடிய மனுவாக இருந்தால் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும். மதிப்புக்குறைவு குறித்து மனுவுடன் ஆதாரம் இல்லையெனில் நிலை ஆணை 744ன்கீழான நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ளவேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 22.3.2016)

4. ஒருவர் தனக்கு பதிவு செய்யப்படாத கிரைய உடன்படிக்கை எழுதிக்கொடுத்துள்ள நிலையில் வேறு ஒருவருக்கு கிரையம் கொடுக்க உள்ளதாக தெரிவித்து தடை மனு அளித்தால் ஆவணப்பதிவை நிறுத்தி வைக்க இயலாது. எனினும் பதிவாகாத உடன் படிக்கை ஆவணத்தில் கண்டுள்ள உத்தேச கிரைய தொகைக்கு குறைவின்றி பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணத்தில் மதிப்பு குறிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி செய்ய வேண் டும். மதிப்பை குறைத்து எழுதியிருந்தால் மு.ச பிரிவு 27,64 மற்றும் நிலை ஆணை 744 ன் கீழ் நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும்.

5. தனக்கு அடமானம் (அ) போக்கியம் (அ) குத்தகை ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்துள்ள நிலையில் கிரையம் கொடுக்க வருவதை தடை செய்ய மனு அளித்தால் அதற்காகவும் ஆவணப்பதிவை நிறுத்தி வைக்க இயலாது. கடன் தொகையை கிரையம் பெறுபவரே பைசல் செய்ய ஒப்புக்கொள்வதாக வாசகம் இருக்கலாம். இல்லையென்றாலும் கடன் கொடுத்தவர் நீதிமன்றம் மூலம் வசூலித்துக்கொள்ள உரிமை உடையவரே.

6. தற்போது ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து எவ்வாறு பாத்தியப்பட்டது என்பதற்கு மூல ஆவணம், வருவாய்த்துறை ஆவணங்கள் பரிசீலித்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்படுவதால் ஒரே சொத்து இரு நபர்களுக்கு பாத்தியப்பட்டதாக முன் பதிவுகள் இருக்கும் நிலையில் பதிவு விதிகளின்படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்படும் என தடை மனுவிற்கு ஆணை பிறப்பித்து, சொத்து உரிமை உடையதாக மூல ஆவணம் வைத் துள்ள எந்த நபரும் ஆவணம் தாக்கல் செய்தாலும் நீதிமன்றம் மூலம் சொத்தின் உரிமையினை நிலைநாட்டிட ஆணை பெற்று ஆவணம் தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும்.

7. அதேபோன்று மூல ஆவணம் ஒருவர் பெயரிலும் பட்டா வேறு ஒருவர் பெயரிலும் உள்ளதாக தடைமனு பெறப்பட்டாலும் பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணத்தை, முரண்பாடு களைய நடவடிக்கை மேற்கொண்டு உரிய ஆதாரங்களுடன் ஆவணத்தை மீள தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும்.

8. பூர்வீக சொத்தாக இருக்கும் நிலையில் மொத்த சொத்தையும் அல்லது தனக்கு உரிய பங்கை விட அதிகமாகவும் ஆவணம் எழுதி பதிவு செய்ய வருவதாக தடை மனு இருந்தால், எவர் பெயரில் மூல ஆவணம் / பட்டாபடி சொத்து உள்ளதோ அவர் இறந்து விட்டிருந்தால் அவருடைய மரணச்சான்று , வருவாய்த்துறை வட்டாட்சியரால் வழங்கப் பெற்ற வாரிசு சான்று ஆகியவற்றின் அடிப்படையில் பொதுவில் என எழுதிக்கொடுப்பவ ருக்குரிய பங்குக்கு மிகாமல் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். அதிகமாக இருந்தால் Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும்.

9. கூட்டுப்பட்டாவாக இருக்கும் நிலையில் பொதுவில் தனக்குரிய பங்குக்கு மிகாமல் இருந்தால் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். இல்லையெனில் பாகம் பிரித்துக் கொண்டபின் அல்லது தனிப்பட்டாவாக மாற்றம் செய்தபின் ஆவணம் தாக்கல் செய்யு மாறு கோரி Check slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 02.04.2016)

கேள்வி: பதிவு செய்யப்படாத உயில் அடிப்படையில் தடை மனுவினை ஏற்கலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்படாத உயிலை அடிப்படை ஆதராரமாகக்கொண்டு தாக்கல் செய் யப்படும் தடை மனுவினை ஏற்கலாம். ஆனால் ஆவணம் வேறு ஒருவரால் தாக் கல் செய்யப்படும்போது மேற்படி உயிலை மீறியதாக உள்ள ஆவணத்தின் அடிப்படை யில் இருக்குமாயின் தடைமனுவினை நிராகரித்து ஆணையிட்டபின் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன். 19.08.2020).

கேள்வி: ஒரு சகோதரர் கூட்டுக்குடும்ப சொத்தில் தனது பாகத்தினை விற்பனை செய்வ தற்காக வேண்டி மூல ஆவணம் தொலைந்து விட்டது என காவல் துறையினரிடம் மனு அளித்து Not traceable சான்று பெற்று சமர்ப்பிக்கிறார். இந்நிலையில் அவருடைய சகோ தரர் மூல ஆவணம் தன்னிடம் உள்ளது என்றும் எவ்வித ஆவணமும் பதிவு செய்யக் கூடாது என்றும் தடைமனு அளித்துள்ளார். இந்நிலையில் என்ன சேய்ய வேண்டும்?

பதில்: அசல் ஆவணம் காணவில்லை என்று காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்து / அசல் ஆவணம் காணாமல் போனதை கண்டுபிடிக்க இயலவில்லை (Not traceable) என காவல் நிலையத்தால் சான்று வழங்கப்பட்டிருந்தாலும், அந்த அசல் ஆவணம் தன்னிடம் உள்ளது எனவும் அச்சொத்து குறித்து ஆவணம் பதிவு செய்யக்கூடாது எனவும் ஒருவர் மனு அளித்திருப்பாரெனில் அந்த மனுவின் நகலை சம்மந்தப்பட்ட காவல் நிலையத் திற்கு அனுப்பி வைத்து அது குறித்து விசாரணை மேற்கொண்டு தெரிவிக்குமாறு கோரி கடிதம் எழுதலாம். ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் திருப்பி அளித்து விடலாம். (கோ. செல்வநாதன். 10.11.2020).

கேள்வி: தாயார் பெயரில் பட்டா உள்ளது. அவருக்கு மூன்று பிள்ளைகள். இரண்டு பென் மக்களுக்கு செட்டில்மெண்டு எழுத உள்ளார். மற்றொரு ஆண் நபர் எதிர்ப்பு தெரிவிக் கிறார். பட்டா தாயார் பெயரில் உள்ள நிலையில் ஆண் நபர் தடங்கல் மனு அளித்தால் சார்பதிவாளர் ஏற்கலாமா?

பதில்: தாயார் கிரையம் (அ) பரிவர்த்தனை (அ) செட்டில்மெண்டு (அ)பாகம்(அ) விடுதலை மூலம் அடைந்த சொத்தாக இருந்தால் அச்சொத்துக்கள் அவருடைய தனிச்சொத்துக்கள் என்பதால் அவர் யாருக்கு வேண்டுமானாலும் செட்டில்மெண்டு செய்யலாம். இதில் ஆண் மகன் அளிக்கும் தடை மனுவை நிராகரித்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாம். சொத்து கணவருக்கு பாத்தியப்பட்டிருந்து கணவர் இறந்தபின் பட்டா இறந்தவரின் மனைவி (தாயார்) பெயரில் வந்திருந்தால் சொத்து அனைத்து வாரிசுதாரர்களுக்கும் உரிமை

உடையதாகிறது. எனவே மகன் கொடுக்கும் தடை மனுவை ஏற்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2020).

கேள்வி: ஒரு சீட்டில் பரிசு பெற்றவர் சீட்டு நிலுவைத்தொகை செலுத்தவில்லை என்று சீட்டு நிறுவனம் கொடுத்த தடை மனுவை காரணம் காட்டி ஆவணம் நிலுவையில் வைக்கப்பட்டுள்ளது. மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாவா வழக்கு நிலுவையில் உள்ளது. இந்த ஆவணத்தின்மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: கிரையம் கொடுப்பவர் சீட்டு நிலுவைத்தொகை செலுத்தவில்லை என்று நிறு வனம் தெரிவிக்கும் புகாருக்காக ஆவணத்தை நிலுவை வைக்க இடமில்லை. சீட்டு நிறுவனம தடை மனு கொடுத்தாலும், அந்த தடை மனுவில் தமக்கு பாத்தியம் உள்ளது என்பதற்கு ஆதார ஆவணங்கள் ஏதும் தாக்கல் செய்யப்படாத நிலையில்,தடை மனுவை காரணம் காட்டி நிலுவை வைப்பதும் சரியன்று. மாவட்டப்பதிவாளரால் இந்த சொத்து பதிவுக்கு வந்தால் பதிவு செய்யக்கூடாது என்பது போன்று ஆணை பெறப்படாத நிலை யிலும் ஆவணத்தை நிலுவை வைப்பதும் சரியல்ல. (பரிசு) சீட்டுத்தொகையினை பெறுவதற்கு முன் சந்தாதாரரிடம் பிணையம் எந்த வகையில் பெறப்பட்டுள்ளதோ அதன் அடிப்படையில் தொடர முடியும். எனவே நிலுவையில் உள்ள ஆவணத்தை பதிவு செய்து ஆவணதாரருக்கு வழங்குவதே பதிவு அலுவலரின் கடமையாகும். (கோ.செல்வ நாதன். 02.07.2021).

Records (பதிவுறுக்கள்)

கேள்வி: பயோமெட்ரிக் முறையில் எடுக்கப்பட்ட மேற்குறிப்பு உதாரணமாக ஆவண எண் 5க்குரியது ஆவண எண் 6லும், ஆவண எண் 6க்குரியது ஆவண எண் 5லும் வைத்து ஒளி வருடல் செய்யப்பட்டுவிட்டது. இதனை எவ்வாறு சரி செய்வது?

பதில்: இது சம்மந்தமாக நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி மாவட் டப்பதிவாளரின் ஆணை பெற்று ஒளிவருடல் செய்யப்பெற்ற 5,6 ஆவணங்களில் உள்ள மேற்குறிப்பு பக்கம் (அ) பக்கங்களை மட்டும் Print எடுத்து அதனை சரியான ஆவணத் துடன் Link செய்வதற்காக , ஆவண மேற்குறிப்பு இறுதியில் “குறிப்பு: இவ்வாவண எண் 5/2015ல் ஆவண எண் 6/2015க்குரிய மேற்குறிப்பு தவறுதலாக இணைத்து ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டு விட்டது. தற்போது…….. மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணை எண்……. நாள் ….ன் படி சரியான மேற்குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டது. நாள்…..(ஒ-ம்) …………. சார்பதிவாளர்” என குறிப்பு சேர்த்து Link செய்ய வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையில் உரிய குறிப்பு சேர்த்து பிழைக்குறிப்பு அறிக்கைகள் கோர்வை (File of Defects)யில் கோர்வை செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 14.11.2015)

கேள்வி: ஒரு அலுவலகத்தில் பழைய (Manual) முறையிலான 1 புத்தக தொகுதி செல்லரித்து விட்டது. இது குறித்து மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பப்பட்டுள் ளது. சேதமடைந்த ஆவண நகல்களை எவ்வாறு புதுப்பிப்பது?

பதில்: மாவட்டப்பதிவாளர் இது குறித்து ப.து.த வுக்கு தனி அறிக்கை அனுப்பினால், ப.து.த ஆவண நகல்களை புதுப்பிப்பது குறித்து ஆணை வழங்குவார். அதன்படி,

1). அந்த தொகுதியில் அடங்கிய ஆவண எண்கள் (முகப்புத்தாள் (Title sheet) அல்லது நிரந்தர பதிவுப்பதிவேடு (Permanent Recor Register) அடிப்படையில் அட்டவணை II மற்றும் அட்டவணை I மூலம் தொடர்புடைய (எழுதிப்பெற்றவர்/ எழுதிக்கொடுத்தவர்) நபர்களுக்கு அசல் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டும். சார்பதிவாளர் அலுவலக தகவல் பலகை, வட்டாட்சியர் அலுவலகம், ஊராட்சி ஒன்றிய அலுவலகம், நகராட்சி/ பேரூராட்சி அலுவலக தகவல் பலகையிலும் விளம்பரம் செய்யலாம்.

2). ஆவணதாரரால் தாக்கல் செய்யப்படும் ஒவ்வொரு ஆவணத்தைப் பொறுத்தும் உறுதியான தாளில் அலுவலகப்பணியாளரால் நகல் தயாரித்து ஆய்வு செய்து அடிக்குறிப்பு சேர்த்து சிறிய முத்திரை இட்டு சார்பதிவாளரால் அத்தாட்சி செய்து நகல் தயாரித்த தேதி மற்றும் சார்பதிவாளர் என குறிப்பிட்டு மொத்தம் எத்தனை தாட்கள் என்ற விபரம் ஒவ்வொரு தாளும் எத்தனையாவது தாள் என குறிப்பிட்டும் பெரிய முத்திரை இட்டு சார்பதிவாளரின் அத்தாட்சிக் கையொப்பத்தின்கீழ் பெரிய முத்திரை இட்டு அதன் பிறகு (குறிப்பு: இந்த ஆவணம் அடங்கிய தொகுதி சேதமடைந்து விட்டதால் ப.து.த/ மா.ப ஆணை எண் மற்றும் நாள்   ன் படி இந்த நகல் தயாரிக்கப்பட்டது) என்ற குறிப்பு சேர்த்து சார்பதிவாளரின் கையொப்பம், நாள் , சார்பதிவாளர் என குறிப்பிட்டு ஆவண எண் வரிசைக்கிரமமாக கோர்வை செய்து வைக்கலாம்.

அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்த உடனேயே அட்டவணை I மற்றும் அட்டவணை II உடன் ஆய்வு செய்து அசலில் எந்த திருத்தமும் முறைகேடுகளும் இல்லையென்பதை உறுதி செய்து கொண்டபின் நகல் தயாரிப்பது நன்று. (கோ.செல்வநாதன் 08.09.2017)

கேள்வி: 2002ல் பதியப்பட்ட கிரைய ஆவணத்தின் நகல் வேண்டி விண்ணப்பித்தால் வழங்கப்பட்ட கணிணி நகலானது மிகவும் வெள்ளை நிறத்தில் படிக்கவே முடியாத நிலையில் உள்ளது. விசாரித்ததில் முன்பு ஆவணத்தை ஒளிவருடல் செய்யும்போது விரைவாக முடிக்க வேண்டும் என்பதற்காக அப்போதைய பணியாளர்கள் ஸ்கேனிங் ரிசொல்யூஷனை குறைத்து ஸ்கேன் செய்துள்ளனர். எனவே படுமட்டமான பிரின்ட் வருகிறது. இப்போதே இப்படியென்றால் எதிர் காலத்தில் இந்த ஆவணங்களின் கதி என்ன? இதை சரி செய்வது யார்?

பதில்: ஏற்கனவே ஒளிவருடல் செய்யப்பட்டு மாவட்டப்பதிவாளருக்கும்துணைப்பதிவுத் துறைத்தலைவருக்கும் அனுப்பிய CD யில் உள்ளதை Copy செய்து பிரின்ட் எடுத்தால் தெளிவாக வரும் என்ற நிலை இருக்குமானால் ப.து.த அனுமதி பெற்று செயல்படலாம். (கோ.செல்வநாதன் 27.09.2017).

கேள்வி: கிரிமினல் குற்ற வழக்கு தொடர்பாக காவல்துறையினர் பிறப்பு இறப்பு சான்று கோரியுள்ளனர். உரிய விண்ணப்பம் மற்றும் கட்டணம் பெறாமல் சார்பதிவாளர் வழங்கலாமா?

பதில்: கிரிமினல் குற்ற வழக்கு தொடர்பாக காவல்துறையினர் பிறப்பு இறப்பு சான்று கோரினால் எவ்வித கட்டணமும் இன்றி வழங்கலாம் என ப.து.த மூ.மு.எண் 5345/ எம்3/ 73 நாள் 10.4.74ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 13.12.2017)

கேள்வி: இதற்கு ப.தே எண், ப. படி எண் எப்படி வழங்குவது? சான்று எப்படி வழங்க வேண்டும்?

பதில்: கட்டணம் வசூலித்து சான்று வழங்குவதைப்பொறுத்த மட்டில்தான் பிறப்பு இறப்பு தேடுதல் மற்றும் கட்டணப்பதிவேடு, இந்து திருமணக்கட்டணப்பதிவேடு போன்றவற்றில் விண்ணப்பம் தொடர்பாக தேடுதல் எண் அளித்து வழங்கக்கோரும் எண்ணிக்

கையின் அடிப்படையில் நகல் எண்களும் அளிக்க முடியும். காவல் துறையினர் பதிவான ஆவண நகல்களைக் கோரும்போது எப்படி தனித்தேடுதல் எண், நகல் எண் இன்றி நகல் கொடுக்கிறோமோ அதைப்போன்று காவல்துறையினரின் எழுத்து மூல மான கடிதத்தை தன்பதிவேட்டில் பதிவு செய்து பிறப்பு (அ) இறப்பு சான்றை சாதாரண மாக (உரிய படிவத்தில்) தயாரித்து தேடுதல் எண், நகல் எண், அலுவலக பெரிய முத் திரை மற்றும் Holographic sticker இல்லாமல் சான்றினை முகப்புக்கடிதத்துடன் (Covering letter) அனுப்பி வைக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 15.12.2017)

கேள்வி: 1970-1974 வருடங்களின் ஒரு கிராமம் தொடர்புடைய அட்டவணை I,II மற்றும் துணை அட்டவணை ஆகிய அனைத்தும் வில்லங்க மனு தொடர்பாக தேடுதல் மேற் கொள்ள இயலாத அளவிற்கு தாட்கள் முற்றிலும் சேதமடைந்து மீண்டும் படிசெய்ய முடியாத நிலையில் உள்ளன. இந்த சூழ்நிலையில் வில்லங்க மனு தொடர்பாக எவ் வாறு தேடுதல் மேற்கொள்வது?

பதில்:சார்பதிவாளர் பொறுப்பேற்றல் அறிக்கையில் நிரந்தரப்பதிவேடுகளின் நிலைமை என்ற இனத்தின்கீழ் அட்டவணைகளைப்பற்றி ஏதும் தெரிவிக்காதபோது இப்பொழுது எதையும் எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்க வழியில்லை. எனவே தேடுதலுக்குட்பட்ட காலத் திற்கு IPR அட்டவணை தயாரித்து ஆய்வு செய்தல் பற்றிய பதிவேட்டில் அந்த கிராமம் சம்மந்தப்பட்ட ஆவண எண்களை குறித்துக்கொண்டு 1 புத்தக தொகுதியின் மூலம் தேடு தல் செய்து வில்லங்க சான்று தயாரிக்கலாம். சொத்து கிராம நத்தம் சர்வே எண்ணாக இருந்தால் IPRல் கிராமத்தின் பெயருடன் அடைப்புக்குறிக்குள் ட என்று உள்ள ஆவண எண்களைமட்டும் குறித்துக்கொண்டு தேடுதல்மேற்கொள்ளலாம். கிராம நத்தம் அல்லாத எண்கள் சம்மந்தப்பட்டதாய் இருந்தால் கிராமம்(ட) தவிர மீதி ஆவண எண்களை குறித் துக்கொண்டு தேடுதல் மேற்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.12.2017).

3Refund (திருப்புத்தொகை வழங்குதல்)

கேள்வி: பதிவு அலுவலர் தன்மை குறித்து அய்யமுற்று முத்திரைச்சட்டத்திற்கு முர ணாக ஆவணதாரர்களிடம் கூடுதலாக முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தக் கோரும்போது ஆவணதாரரும் அவசரத்தின் பேரில் அதனை செலுத்திவிடும் நிகழ்வுகளில் ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர் ஆவணதாரர் மேல்முறையீடு செய்து கூடு தலாக வசூலிதத தொகையினை திரும்பப் பெற வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: பொதுவாக ஒரு ஆவணத்திற்கு இவ்வளவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்தப்பட வேண்டும் என ஆணை ஏதுமின்றி ஆவணம் முழு முத்திரைத்தாட்களில் எழுதப்பட் டிருந்தாலும் திருப்புத் தொகை (Refund) கோர வழிவகை இல்லை. தன்மை குறித்து சார் பதிவாளர் மாவட்ப்பதிவாளரிடம் தெளிவுரை கோரி மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையின் பேரில் முடக்கம் செய்யப்பெற்று குறைவுதொகை செலுத்தப்பட்டு ஆவணம் பதிவு செய்த பின்னர் தன்மை தவறாக முடிவு செய்யப்பட்டுள்ளது என்ற காரணத்தின் பேரில் திருப்புத்தொகை வழங்கக்கோரி ப.து.த விடம் விண்ணப்பிக்கலாம். ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டபின் இழப்பு என கண்டறியப்பட்டு மு.ச பிரிவு 33Aன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்

கொள்ளப்பட்டதின் அடிப்படையில் கூடுதலாக செலுத்தப்பட்ட தொகைக்கு திருப்புத் தொகை கோரலாம். (கோ.செல்வநாதன் 29.08.2016).

கேள்வி: இணையம் மூலம் தவறான தலைப்பில் செலுத்தப்பட்டதை எவ்வாறு திருப்பி அளிப்பது?

பதில்: இணையம் மூலம் செலுத்திய பின் ஏதாவதொரு காரணத்திற்காக சேவையினை பெறாமல் தொகையினை திரும்ப பெற விரும்பினால் தொகையினை செலுத்தியவர் தொகையினை திரும்ப அளித்திடக் கோரி சார்பதிவாளரிடம் மனு அளிக்க வேண்டும். தொகை செலுத்தியவிபரம் மற்றும் சேவை பெறாத விபரத்தை உறுதிசெய்து பின் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு சார்பதிவாளர் மனுவை அனுப்ப வேண்டும். மாவட்டப்பதிவாளர் உறுதி செய்து கொண்டு தொகையினை திரும்ப வழங்கிட சான்று (Refund Certificate) சார்பதிவாளருக்கு பிறப்பிக்க வேண்டும். சார்பதிவாளர் பட்டியல் தயாரித்து கருவூலத் தில் தாக்கல் செய்து தொகையினை திரும்ப வழங்கிட வேண்டும். இணையம் மூலம் செலுத்திய அனைத்து கட்டணங்களையும் முத்திரைத்தீர்வை உள்பட திரும்பவழங்கிட மாவட்டப்பதிவாளரே ஆiணயிடலாம். தவறான தலைப்பில் செலுத்திய தொகையினை யும் திரும்ப வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 16.09.2016).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 41ன் கீழ் செலுத்தப்பட்ட தொகையினை திரும்ப வழங்கலாமா?

பதில்: முத்திரைத்தாளுக்குப்பதிலாக ரொக்கமாக சார்பதிவாளரிடமோ (அ) கருவூலத் திலோ செலுத்தப்பட்டிருந்தால், அத்தொகை செலுத்தப்பட்ட நாளிலிருந்து 4 ஆண்டு களுக்குள் திருப்புத்தொகை வழங்கக்கோரி விண்ணப்பிக்கவேண்டும். தற்போது முத்தி ரைத்தாளுக்கு திருப்புத்தொகை வழங்க மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் வழங்கப் பெற்றுள்ளதால் மாவட்டப்பதிவாளரிடம் விண்ணப்பிக்கவேண்டும். விண்ணப்பத்துடன் மேற்கண்ட தொகை பெறப்பட்டமைக்கு சார்பதிவாளரால் வழங்கப்பெற்ற அசல் ரசீது ஆவண நகல் ஆகியவற்றையும் இணைத்து அளிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 14.10.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தை மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பும்போது அவ்வாவணத் திற்கு மு.ச பிரிவு 41 ன் கீழ் வசூலிக்கப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வையினை சார்பதிவாளரும் கணக்கில் கொள்ளத்தவறிவிட்டார். அதே போன்று தனித்துணை ஆட்சியரும் விட்டு விட்டார். அந்த தொகையினை திரும்ப வழங்க யாருக்கு அதிகாரம் உள்ளது?

பதில்: பதிவு செய்யப்படாத ஆவணம் தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தாட்களுக்குரிய தொகை மற்றும் மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் செலுத்தப்பட்ட தொகையினை திரும்ப வழங்க கோட்டாட்சியருக்கு அதிகாரம் உள்ளது. பதிவு செய்யப்பெற்ற ஆவணத்திற்கு தேவைக்கு அதிகமாக(முத்திரைத்தாளாக இல்லாமல்) செலுத்தப்பட்ட தொகையினை திரும்ப அளித் திடக்கோரி ப.து.த விடம் தான் முறையீடு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.11.2016).

கேள்வி:பதிவுக்கட்டணத்தை திரும்ப வழங்க மாவட்டப்பதிவாளரே ஆணையிடலாமா? அல்லது ப.து.த விடம் ஆணை பெற வேண்டுமா?

பதில்:பதிவு மறுக்கப்பட்ட ஆவணம், பதிவின்றி திரும்ப அளிக்கப்பெற்ற ஆவணம் ஆகிய வற்றுக்கு வசூலிக்கப்பெற்ற பதிவுக்கட்டணத்தை சார்பதிவாளரே திரும்ப வழங்கலாம். (நிலை ஆணை 1536). சார்பதிவாளரால் பதிவு மறுக்கப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72ன் கீழான மேல்முறையீடு (அ) பிரிவு 73ன் கீழான விண்ணப்பத்

தின் பேரில் அந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட்டதின் பேரில் மீள தாக்கல் செய்யப்படும்போது மீண்டும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண் டும். சார்பதிவாளரே வழங்காணை பிறப்பித்து சில்லரைச்செலவின பட்டியல் தயாரித்து வழங்க வேண்டும். விலக்களிக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு வசூலிக்கப்பட்ட பதிவுக்கட்டணம் (அ) தேவைக்கும் அதிகமாக செலுத்தப்பட்ட பதிவுக்கட்டணத்தை திரும்ப வழங்க ப. து. த ஆணை பெற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.04.2017).

கேள்வி: ஒருவர் 1997ல் பதிவு செய்த ஆவணம் அப்போதைய வழிகட்டி மதிப்பைவிட அதிக மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளதாக கூறி அதிகப்படியான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக் கட்டணத்தை திரும்ப வழங்குமாறு தற்போது 2017ல் மனு செய்துள்ளார். மேற்படி மனு குறித்து எவ்வாறு முடிவு செய்வது?

பதில்:முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு (அ) சலுகை அளிக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு முத்தி ரைத்தீர்வை செலுத்தப்பட்டிருப்பின் திரும்ப வழங்கக்கோரலாம். கேட்டுப்போன (அ) பயன்படுத்தாத முத்திரைத்தாட்களுக்கு திருப்புத்தொகை கோரலாம். ஆனால் அதிக மதிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட பின் முத்திரைத்தீர்வை திருப்பி அளிக்குமாறு கோர முத்திரைச்சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்படவில்லை என மனுவை திருப்பி விடலாம். அல்லது மனு பெறப்பட்டு அதிக நாட்கள் ஆகியிருந்தால் அசலை அதிமுவில் திருப்பாமல் ஆணையாக பிறப்பித்து ஓ.மு.வில் முடிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 06.01.2018).

Refusal to Register (பதிவு மறுதளித்தல்)

கட்டாயப்பதிவுக்காக நிலுவை வைக்கப்பெற்ற ஆவணம் அல்லது வேறு காரணங் களுக் காக நிலுவை வைக்கப்பெற்ற ஆவணம் பதிவு மறுதளித்து 2ம் புத்தகத்தில் மறுப்பாணை பதிவு செய்த உடன் அவ்வாவணம் தொடர்பான எழுதிக்கொடுத்தவர்கள், எழுதிப்பெற்ற வர்கள் அனைவருக்கும் எழுத்து மூலம் பதிவு மறுக்கப்பட்ட விபரத்தை தாமதமின்றி தெரிவிக;க வேண்டும். அசல் ஆவண மேற்குறிப்பின் இறுதியில் எண்…./20..என எழுதி அடிக்கோடிட்டு அதனடியில் ‘‘பதிவு மறுக்கப்பட்டது’’ என எழுதி அதனடியில் நாள், கையெழுத்து சார்பதிவாளர் என சேர்க்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 11.10.2015).

கேள்வி: நீதிமன்றத்தால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஒரு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 8 மாதங்கள் கடந்துவிட்ட நிலையில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்தால் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: இதற்கு Check slip போட்டு திருப்பி அளிக்கக்கூடாது. தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவ ணத்தை பதிவு செய்ய குறைகள் இருந்தால் அதனை நிவர்த்தி செய்ய (அ) வேறு ஆதா ரங்கள் தேவையெனில் அவற்றுடன் மீள தாக்கல் செய்யம் பொருட்டு (அ) ஆவணத்தில் கண்ட சொத்துதொடர்பாக இழப்புக்கு சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டிருந் தால் இழப்புத்தொகை அரசுக்கு (அ) துறைக்கு செலுத்தப்பட்டபின் மீள ஆவணத்தை தாக்கல் செய்யுமாறு கோரி Check slip போடலாம். ஆனால் தாமதத்தை மன்னித்து பதிவு

செய்யவேண்டி தாக்கல் செய்வதற்குரிய காலம் கடந்தபின் தாக்கலானால் உரிய பதிவுக் கட்டணம் வசூலித்து ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து மேற்குறிப்புகள் (endorse - ment) சேர்த்தபின் காலங்கடந்து தாக்கல் செய்யப்பெற்றமைக்காக பதிவு மறுத்து (Refusal to register) ஆணையிட வேண்டும். கட்சிக்காரர் விரும்பினால் அப்படியே தாக்கல் செய்யாமல் மீள எடுத்துச்செல்லலாம். (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016).

கேள்வி: பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணத்திற்குரிய பதிவுக்கட்டணத்தை கட்சிக் காரர் செலுத்த மறுக்கிறார். இதன்மீது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்வது?

பதில்:பதிவு விதி162(XVI) படி பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். ஆவணத்திற்கு நிலுவை எண் அளித்து மேற்குறிப்பு முதலியன அனைத்தும் பெற்று அன்றைய தினமே பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். அன்றைய தினம் பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட முடியாத அளவிற்கு பணிப்பளு அதிகமாக இருந்தால் அடுத்த வேலை நாளிலேயே ஆணையிட வேண்டும். ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் சார்பதி வாளர் இல்லாமல் உதவியாளர் இருந்தால் அவரே அன்றைய தினம் பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். அன்றைய தினம் பணிப்பளு அதிகமாக இருந்து மறுநாள் சார் பதிவாளர் இருந்தால் அவரே பதிவு மறுதளித்து ஆணையிட வேண்டும். பதிவு மறு தளிக்கப்பட்ட விபரத்தை தொடர்புடைய ஆவணதாரர்களுக்கு (எழுதிக்கொடுத்தவர், எழு திப்பெற்றவர்) எழுத்து மூலம் அறிவிப்பு அஞ்சல் வழியாக அனுப்பவேண்டும். அஞ்சல் அனுப்பகைப்பதிவேட்டில் பதிவுகள் கண்டிப்பாக இடம் பெற வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 23.12.2016).

Registration of Power of Attorney (அதிகார ஆவணப்பதிவு))

கேள்வி: பொது அதிகார ஆவணம்- முதல்வர் இருப்பிடம்: சிவகங்கை. சொத்து இருக்கு மிடம்: Port Plair. இச்சொத்தினை சிவகங்கை சார்பதிவகத்தில் பொது அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா? பதிவு செய்ய இயலுமெனில் எந்த புத்தகத்தில் பதிவு செய்ய வேண் டும்?

பதில்: தமிழ்நாட்டுக்கு வெளியே அமைந்துள்ள சொத்துக்கள் குறித்து அதிகார ஆவணம் பதிவு செய்யப்படும் பொழுது அது அட்டவணையிடப்படாததால் பொது அதிகார முகவர் வெளி மாநிலத்தில் இருக்கும் நிகழ்வுகளில் அவர் சார்பதிவாளர்முன் தோன்ற வேண் டிய அவசியமில்லை என ப.து.த. எண் 50858/C1/2010 நாள் 08.10.2010 ல் உள்ளது. அதாவது சொத்து குறித்து அட்டவணை செய்ய இயலாது என்பதால் 4 புத்தகத்தில் தான் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 28.08.2017)

Registration of unapproved plots (அங்கீகாரமற்ற மனைகள் பதிவு)

கேள்வி: ப.து.த எண் 29945/சி1/2015 நாள்31.03.2017 தெரிவித்துள்ளவாறு அரசாணை எண் 123/ வ.வரி மற்றும் பதிவுத் (J2) துறை நாள் 20.10.2016ன் மூலம் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22A (Act No. 2/2009) நடைமுறைப்படுத்தப்பட்டபடி 20.10.2016க்கு முன்னர் வீட்டு மனையாக பதிவு செய்யப்பட்ட வீட்டு மனைகளைப்பொறுத்து பிரிவு 22A(2) பொருந்தும் ஆவணங்களை நீதிமன்ற ஆணையின்படியும் பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாம் என தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. இதன்படி ஒரு மனைப்பிரிவில் ஏற்கனவே விற்பனை செய்தது போக மீதி உள்ள மனைகளை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: 20.10.2016 க்கு முன் மனையாக பதிவு செய்யப்பட்ட சொத்துக்களை மட்டுமே பதிவு செய்யலாம் என ப.து.த ஆணையில் உள்ளது. அதாவது பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஏற்கனவே மனையாகப்பதிவு செய்யப்பட்டதற்கான முன்பதிவு ஆவண எண் குறிப்பிட்டிருக்கவேண்டும். ஒரு மனைப்பிரிவில் ஒரு சில மனைகள் விற்கப்பட்டது போக மீதி மனைகளுக்கும் மேற்கண்ட ஆணை பொருந்தாது. மாவட்டப்பதிவாளர் மனை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ததால் மட்டும் மனைப்பிரிவு அங்கீகரிக்கப்பட்டதாக கருதவும் முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 02.04.2017).

கேள்வி: 1989ல் பதிவான ஆவணத்தில் 11 செண்டு என குறிப்பிடப்பட்டுள்ளது. அந்த ஆவணத்தில் மனையிடமாக வாசகம் ஏதும் இல்லை. தற்போது 11 செண்டில் 756 சதுரடி கிரையமாக ஆவணம் பதிவுக்கு வருகிறது. வழிகாட்டியில் தெரு மதிப்பில் உள்ளது. இந்த ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: முன்பதிவு ஆவணத்தில் மனை என குறிப்பிடப்படாததால் தற்பொழுது அந்த சொத்தைப்பொறுத்து எந்த ஆவணமும் பதிவு செய்ய இயலாது. நான்கெல்லைகளில் மனை குறித்த விபரம் (அ) கி.மே & தெ.வ அளவுகள் மற்றும் சதுரடி காலிமனை என குறிப்பிட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தால் மட்டுமே அதனை அடிப்படையாகக் கொண்டு தற்பொழுது ஆவணம் பதிவு செய்யலாம்.(கோ. செல்வநாதன் 23.06.2017)

கேள்வி: ஒரு மனைப்பிரிவில் மனை எண் 10 முதல் 15 வரை மொத்தம் இவ்வளவு சதுரடி காலிமனை என்று 10.9.2016 க்கு முன் தானசெட்டில்மெண்டு பெற்ற ஒருவர் ஒவ்வொரு மனையாக தனித்தனியாக கிரைய ஆவணம் எழுதிக்கொண்டு வந்தால் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:முந்தைய ஆவணத்தில் மனைப்பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்படாமலும் ஒவ்வொரு மனைக்கும் தனித்தனியாக நான்கெல்லைகள், கி.மே & தெ.வ அளவுகள் மற்றும் ஒவ்வொரு மனையின் பரப்பும் குறிக்கப்படாமலிருந்தால் தற்போது ஒரு மனையைப் பொறுத்த மட்டில் ஆவணம் எழுதப்படுமானால் சொத்தின் அமைவிடத்தை சரிபார்க்க தேவையான விபரங்கள் இல்லாததால் ஒத்திட்டு உறுதி செய்ய முடியாது என்பதால் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது.(கோ. செல்வநாதன் 27.06.2017)

கேள்வி:ஒரு மனைப்பிரிவுக்கு மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் பொருட்டு ஒரு செட்டில்மெண்டு ஆவணம் 2009ல் பதிவு செய்தபின் மனைப்பிரிவு உரிமையாளரின் குடும்பத்தினருக்குள் மனைப்பிரிவில் கண்ட மனைகளை 2015ல் பாகம் பிரித்துக் கொண்டுள்ளனர். பாக ஆவணப்படி மனகளை அடைந்தவர்கள் வேறு நபர்களுக்கு கிரையம் செய்யலாமா?

பதில்: ஒரு மனைப்பிரிவுக்கு மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்யும் பொருட்டு ஒரு செட்டில் மெண்டு ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பெற்று மனைமதிப்பு நிர்ணயம் செய்தபின் மனைப் பிரிவு உரிமையாளரின் வாரிசுகளுக்கிடையில் பாக ஆவணமாக எழுதும்போது (i). ஒவ் வொருவரும் அடையக்கூடிய பாகத்திலும் ஒவ்வொரு மனையைப்பொறுத்தும் நான் கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு, மனை எண் என்று குறிப்பிட்டு எழுதியிருந் தால், ஒவ்வொரு மனையையும் கிரைய ஆவணமாகப் பதிவு செய்யலாம்.(அல்லது)(ii). முதலில் பதிவு செய்யப்பெற்ற செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் மனைப்பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்பெற்றிருந்து அந்த மனைப்பிரிவு வரைபடத்தின் அடிப்படையில் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட மனைகள் ஒன்றாக இருந்து அவற்றுக்கு மொத்தமாக நான்கெல்லைகள், அளவுகள், பரப்பு, மனை எண்கள் என குறிப்பிட்டிருந்தாலும் (அல்லது) (iii).இத்துடன் இணைக்கப்பட்டுள்ள மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் கண்டுள்ள இன்ன இன்ன மனைகள் (மனை எண்களை) என குறிப்பிட்டு அவற்றிற்கு பரப்பு ஆகியவையும் பாக ஆவணத்தில் இடம் பெற்றிருந்தால் தற்பொழுது பதிவு செய்யலாம். மனைப்பிரிவு வரைபடத்தில் ஒவ்வொரு மனையின் நீள அகல அளவுகள் இருந்தால் மட்டுமே அந்த அளவுகளுக்கு மாற்றம் இன்றியும் நான்கெல்லைகளில் மனை எண்களை குறிப்பிட்டு ஆவணம் எழுதி வந்தால் பதிவு செய்யலாம். மேலே (i),(ii),(iii) ல் தெரிவித்தவாறு இல்லாமல் பாக ஆவணம் பதிவாகி இருந்தால் தற்பொழுது மனைப்பிரிவுக்கு அங்கீகாரம் இன்றி ஆவ ணம் பதிவு செய்யக் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் 11.12.2017).

கேள்வி: 2013ம் ஆண்டில் காலிமனையாக கிரையம் பெற்று அனுபவித்து வரும் 6000 சதுரடி காலிமனையினை மூன்று நபர்களுக்கு பிரித்து விற்பனை செய்ய உரிய அனுமதி பெற்று தான் விற்பனை செய்ய வேண்டுமா?

பதில்: 2013ம் ஆண்டில் 6000 சதுரடி என பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தில் நான் கெல்லைகளில் ஒரு பக்கம் தெரு/வீதி/ரோடு என இருந்து மீதி மூன்று பக்கங்களில் குறைந்தது இரண்டு பக்கம் மனை என குறிப்பிட்டு நீள அகல அளவுகளுடன் மொத்த பரப்பு 6000 சதுரடி காலிமனை என இருந்தால் தற்பொழுது பிரித்து விற்பனை செய்வதை பதிவு செய்யலாம். ஏனெனில் மொத்தமாக மறுகிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என்பதால்தான். மேற்கண்டவாறு முன் பதிவு ஆவணத்தில் இல்லாமல் நான்கெல்லை களில் நிலம் என (அ) நீள அகல அளவுகள் இல்லாமலிருந்தால் தற்பொழுது அங்கீகாரம் பெறாமல் ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ.செல்வநாதன் 11.01.2018).

கேள்வி: ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 3 நாள்11.4.2018 ந.க 10021/எல்1/2018 படி வந்துள்ள அறிவிப்பின் படி நகர பகுதி, ஊராட்சி பகுதி இவைகளில் விளைநிலமாக முன் ஆவணங் கள் அல்லது பட்டா இருந்து வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு மட்டும் உள்ள நிலையில் கட்சிக்காரர் வழிகாட்டி மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத் தும் பட்சத்தில் ஆவணம் சதுரடியில் பதிவு செய்யலாமா? அல்லது மனை மதிப்புக்கு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி ஆவணம் குறைவான விஸ் தீரணம் குறிப்பிட்டு விளைநிலமாக எழுதலாமா?

பதில்: வழிகாட்டியில் மனை மதிப்பு உள்ள நிலையில் கிராமப்பகுதிகளில் 10 செண் டுக்கு குறைவாகவும் மற்ற பகுதிகளில் 20 செண்டுக்கு குறைவாகவும் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படுமானால் ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து இடத்தை பார்வையிட்டு விவசாய நிலம் என உறுதியாக முடிவு செய்யப்படுமானால் வழிகாட்டியில் உள்ள மனை மதிப்புக்கு குறைவின்றி ஆவணம் இருந்தால் பதிவு செய்யலாம். மேற்பட்டும் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்படுமானால் ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து இடத்தை பார்வையிட்டு விவசாய நிலம் என உறுதியாக முடிவு செய்யப்படுமானால் வழிகாட்டி

யில் உள்ள மனை மதிப்புக்கு குறைவின்றி ஆவணம் இருந்தால் பதிவு செய்யலாம். மதிப்புக்குறைவாக இருந்தால் பதிவு செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பலாம். இடத்தை பார்வையிட்டு மனையிடம் என முடிவு செய்தால் நிலுவை ஆவணத்தில் கண்ட சொத்து ஏற்கனவே மனையாக பதிவு செய்தமைக்கு முன்பதிவு இருந்தால் Second Sale ஆக பதிவு செய்யலாம். முன்பதிவு இல்லையெனில் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22A(3)ன் படி பதிவு மறுதளிக்க வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 14.04.2018)

கேள்வி: புஞ்சை நிலத்தில் வீடு கட்டுவதற்கு பெற்ற அனுமதியை மட்டும் வைத்துக் கொண்டு M.O.D ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: புஞ்சை நிலத்தில் வீடு கட்டுவதற்கு பெற்ற அனுமதியை மட்டும் வைத்து தற் போது கிரையம், செட்டில்மெண்டு, தானம், பரிவர்த்தனை, அடமானம் போன்ற ஆவணங் கள் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 02.07.2018)

கேள்வி: 2015 ம் ஆண்டு ஒரு மனைப்பிரிவில் 90 மனைகளை தானசெட்டில்மெண்டாக சகோதரருக்கு கொடுத்துள்ளார். இந்த ஆவணம் மூலம் எழுதி வரும் மனைகளை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: ஒவ்வொரு மனைக்கும் நான்கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு, மனை எண் என கொடுக்கப்பட்டிருந்தால் (அ) தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்துடன் மனைப் பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்பட்டிருந்து அதில் ஒவ்வொரு மனையின் நீள அகல அளவு கள் மற்றும் சுற்றியுள்ள மனை எண்கள் விபரம் இருந்தால் தற்பொழுது ஒவ்வொரு மனையினைப் பொறுத்தும் ஆவணப்பதிவு செய்யலாம். மேற்கண்டவாறு இல்லையென் றால் உரிய அங்கீகாரம் பெற்று வந்தால்தான் பதிவுக்கு ஏற்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 20.07.2018)

கேள்வி: அங்கீகரிக்கப்படாத மனைகள் பற்றி தெளிவாக விளக்கம் தரவும். 2001ல் வழி காட்டியில் X என்ற சர்வே எண் விளை நிலமாக உள்ளது. அதன்படி 2001ல் ஆவணம் ஏக்கர்/ செண்ட் மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. ஆனால் தற்போது வழிகாட்டியில் மேற்படி சர்வே எண்ணுக்கு மனை மதிப்பு உள்ளது. 2001ல் செண்ட் மதிப்பில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் சொத்தை தற்போது எந்த மதிப்பில் பதிவு செய்வது? மனை மதிப்பிட்டு பதிவுசெய்ய கட்சிக்காரர் ஒப்புக்கொள்கிறார்.ஆனால்அங்கீகாரமற்றமனையை பதிவு செய்ததாகி விடுமா?

பதில்: கிராம நத்தம் சர்வே எண், நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின் கீழ் மனையாக தனி நபர் பெயரில் உள்ள சர்வே எண்கள் சம்மந்தப்பட்ட சொத்துக்களையும், நன்செய், புன்செய் சர்வே எண்களில் ஏற்கனவே பாகம், கிரையம், பரிவர்த்தனை, செட்டில்மெண்டு , தானம் போன்ற ஆவணங்கள் மூலம் மனையாகப்பதிவு செய்யப்பட்ட சொத்துக்களையும் பதிவு செய்யலாம். ஏற்கனவே மனையாகப்பதிவு செய்யாமல் விளைநிலம் எனக்குறிப்பிட்டு அதாவது நிலமாக நான்கெல்லைகளில் ஏக்கர்/ செண்டு கணக்கில் பரப்பு குறிக்கப்பட்டு மனை மதிப்பை பின்பற்றி ஆவணம் பதிவுசெய்யப்பட்டிருந்தாலும் தற்பொழுது மனை யாகப் பதிவு செய்ய முடியாது. மேலும் குறைந்த அளவு பரப்பு விளை நிலமாக எழுதப் பட்டு ஊரின் அதிகபட்ச மனைமதிப்பை அனுசரித்து பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு பதிவுஅலுவலரால் மனைமதிப்பு நிர்ணயம்செய்துகுறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவுபதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பெற்று பதிவு செய்திருந் தாலும் தற்போது மனையாகப் பதிவு செய்ய முடியாது. ஒரு புல எண்ணில் ஒரு பகுதி மனையாகப்பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் அந்தஎண்ணில் மனையாகப் பதிவு செய்யப்

படாத சொத்துக்களையும் பதிவு செய்ய இயலாது. ஒரு ஆவணத்தின் மூலம் ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட மனைகளை ஒருங்கிணைத்து மொத்தமாக நான்கெல்லைகள் மற்றும் பரப்பு குறிப்பிட்டு பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் ஒவ்வொரு மனையினைப் பொறுத்தும் நான் கெல்லைகள், நீள அகல அளவுகள், பரப்பு அளிக்கப்படாமலும், மனைப் பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்படாத காரணத்தாலும் ஒவ்வொரு மனையினையும் தனித்தனி ஆவணமாக எழுதி தாக்கல் செய்யப்பட்டாலும் பதிவு செய்ய முடியாது. கேள்வியில் உள்ளதுபோன்று விளைநிலமாக எழுதி விளைநில மதிப்பிட்டு பதிவான சர்வே எண்ணில் கண்ட சொத்து (தற்போது வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனைமதிப்பு உள்ள நிலையில்) தற்போது நில மாகவோ (அ) மனையாகவோ பதிவு செய்ய முடியாது. இத்தகைய புல எண்கள் சம்மந் தப்பட்ட சொத்துக்கள் நிலமாக எழுதி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி அவர் இடத்தை பார்வையிட்டு விளைநிலம் எனவும் விளைநில மதிப்பும் முடிவு செய்து ஆணையிட் டால் பதிவு செய்யலாம். மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையின்படி மதிப்புக்குறைவாக இருந் தால் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் ஆவணம் பதிவுசெய்யப்பட்ட நாளிலிருந்து15 நாட்களுக் குள் அனுப்பலாம். மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தைபார்வையிட்டு மனையிடம் என அறி வித்தால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 22(A)(3) ன்படி பதிவு மறுதளித்து வழங்க வேண்டும். மேலும் ஐயப்பாடு எழுமானால் நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளரிடம் ஆணை பெற்று செயல் படுவது பதிவு அலுவலர்களுக்கு பாதுகாப்பானது. (கோ.செல்வநாதன் 02.08.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே விற்பனை செய்யப்பட்ட மனைப்பிரிவுகளைப் பொறுத்து மறு விற் பனை செய்யும் நிகழ்வில் புதியதாக பாதை மற்றும் கூடுதலாக மனைப்பிரிவு எண் குறிப்பிடாமல் ஒன்றுக்கும் மேற்பட்ட மனைப்பிரிவுகளை விற்பனை செய்ய இயலுமா?

பதில்: ஏற்கனவே மனையாகப்பதிவு செய்யப்பட்டசொத்தை மட்டும் மீள பதிவு செய்ய லாம் என உள்ளது. எனவே ஒரு மனைப்பிரிவில் விற்கப்பட்ட மனையுடன் அதை ஒட்டி யுள்ள மனையை (ஏற்கனவே விற்கப்படாததை) சேர்த்து பதிவு செய்ய முடியாது. சுருங் கக்கூறின் ஏற்கனவே ஒரு ஆவணம் மூலம் பதிவான மனை அப்படியே எழுதி வந்தால் தான் பதிவு செய்யலாம். உதாரணமாக வீதிக்கு தெற்கு என பதிவாகியிருந்தால் இது மாறவே கூடாது. மேலும் மனையின் பரப்பும் அதிகரிக்கக்கூடாது. மனை எண்ணும் மாறவும் கூடாது. வீதியைத் தவிர்த்த மீதி மூன்று பக்கங்களில் மாற்றம் இருக்கலாம். எப்படியெனில் முந்தைய ஆவணம் பதிவு செய்யும்போது மூன்று பக்கங்களில் உள்ள மனைகள் விற்கப்படாமல் இருந்திருக்கலாம். அல்லது ஒருவர் வாங்கி ஏற்கனவே வேறொருவருக்கு விற்றும் இருக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 18.08.2018)

கேள்வி: 2001 ல் இரு நபர்கள் பெயரில் கூட்டாக கிரையம் வாங்கி 2003 ல் ஊராட்சி அங்கீகாரம் பெற்று மனைப்பிரிவு ஏற்படுத்தப்பட்டு விற்பனை செய்யப்பட்ட மனைகள் போக இருவருக்குள் ஏற்பட்ட கருத்து வேறுபாடு காரணமாக விற்கப்படாத மனைகளில் பொதுவில் பிரிபடாத 1/2 பாகத்தை 2 வது நபரிடமிருந்து 1 வது நபர் கிரையமாக வாங்கி பதிவு செய்துவிட்டார். மேற்படி கிரைய ஆவணத்தில் மனை எண்கள், அளவுகள், மனைப் பிரிவின் பெயர் அனைத்தும் குறிப்பிடப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. தற்போது மேற் படி 1 வது நபர் ஒவ்வொரு மனையையும் தனித்தனியாக விற்பனை செய்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: மனைப்பிரிவாக்கி விற்றது போக விற்கப்படாத மனை எண்கள் ஒவ்வொன்றுக் கும் நான்கெல்லைகள், அளவுகள், பரப்பு என குறிப்பிட்டு 21.10.2016 க்கு முன் 1 வது நபர் கிரையம் பெற்று பதிவு செய்யப்பெற்றிருந்தால் 1வது நபர் அந்த ஆவணத்தை மூல ஆவணமாகக்கொண்டு ஒவ்வொரு மனையையும் விற்பனை செய்யலாம். நான்கெல்லை

ஒவ்வொரு மனைக்கும் குறிப்பிடவில்லையென்றாலும் கிரைய ஆவணத்துடன் மனைப் பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்பட்டிருந்தாலும் ஒப்புக்கொள்ளலாம். ஒவ்வொரு மனைக் கும் நான்கெல்லைகள் குறிக்கப்படாமலிருந்தாலும் (அ) 21.10.2016 க்கு முன் 1 வது நப ருக்கு 2 வது நபர் எழுதிக்கொடுத்த கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்யப்படவில்லையென் றாலும் தற்போது அங்கீகாரம் பெற்ற பின்னர் தான் ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்து பதிவு செய்ய இயலும். (கோ.செல்வநாதன்.07.04.2020).

கேள்வி: 20 செண்டு விவசாய நில மதிப்பில் உள்ளது. அதில் இரண்டு வீடுகள் உள்ளன. தற்போது இரண்டாக பிரித்து தலா 10 செண்டு ஆக பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: அங்கீகாரமற்ற மனைகளை பதிவு செய்வது குறித்த அரசின் தெளிவுரை எண் 4ல் விவசாய நிலத்தில் வீடு கட்டி பல ஆண்டுகளாக அனுபவித்து வரும் நிலையில் அந்நிலத்தினை வீட்டுடன் வீட்டு மனையாக கிரையம் உள்ளிட்ட ஆவணப்பதிவு செய்ய லாம் என்பதன் அடிப்படையில் 20 செண்டு நிலத்தை தலா 10 செண்டு வீட்டுடன் கிரை யம் செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் . 05.08.2020).

கேள்வி: ஒருவர் அதிக பரப்பளவில் வீடுகள் கட்டி அனுபவித்து வருகிறார். தற்போது இதனை பல ஆவணங்களாக பிரித்து கிரைய ஆவணம் எழுதி வந்தால் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்: வீடு கட்டி வீட்டு வரி, மின் இணைப்பு (இருந்தால்) 21.10.2016 க்கு முன் பெறப் பட்டதாயிருந்தால் ஒவ்வொரு ஆவணமும் வீட்டுடன் சேர்த்து பதிவு செய்யலாம். 21.10.2016 க்குப்பின் வீட்டு வரி, மின் இணைப்பு இவற்றில் ஏதேனுமொன்று பெறப்பட்ட தாயிருந்தால் அங்கீகாரம் பெற்றே பதிவு செய்ய வேண்டும். பதிவு செய்யப்படும் ஆவ ணத்துடன் வீட்டு வரி, குடிநீர் வரி , மின் கட்டணப்பட்டியல் முதலியவை இணைத்து ஒளிவருடல் செய்வது நன்று. (கோ. செல்வநாதன். 09.08.2020).

கேள்வி: 2016க்கு முன் அங்கீகரிக்கப்படாத மனைகளைப்பொறுத்து பொது அதிகார ஆவ ணம் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளது. அதில் மனைகள் மட்டும் குறிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப் பட்டுள்ளது. தற்போது மேற்படி மனைகளை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: 21.10.2016க்கு முன் அங்கீகரிக்கப்படாத மனைகளைப்பொறுத்து ஒவ்வொரு மனைக்கும் நான்கெல்லைகள் நீள அகல அளவுகள் பரப்பு என குறிப்பிட்டு பொது அதி காரம் பதிவு செய்யப்பட்டிருப்பின் தற்போது முகவர் ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்து பதிவு செய்யலாம். அல்லது மனை எண்கள் மட்டும் அளித்து பொது அதிகார ஆவணத்துடன் மனைப்பிரிவு வரைபடம் இணைக்கப்பட்டு அதில் மனையின் நீள அகல அளவுகள் பரப்பு என குறிக்கப்பட்டிருந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 13.09.2020 & 29.10.2020).

கேள்வி: சொத்துக்கள் விளை நிலங்களாக இருந்து சுற்றிலும் மனையிடங்களாக மாறி விட்டதால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பே உள்ளது. பாக ஆவணத்தில் மனை யாக காண்பித்து எழுதிக்கொள்ளலாமா? அங்கீகாரம் பெற வேண்டுமா?

பதில்: பாகம் பிரித்துக்கொள்ளப்படும் சொத்து மனையிடமாக முன் பதிவு இல்லாத நிலையில் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனைமதிப்பு உள்ளது என்ற காரணத்திற்காக மனை யிடமாகவோ (அ) நீள அகல அளவுகள் குறிப்பிட்டோ எழுதி பதிவு செய்ய முடியாது. அங்கீகாரம் பெற்ற பின்னர்தான் பாக ஆவணம் எழுதலாம். (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2020).

கேள்வி: அதிகபட்ச முத்திரைக்கட்டணம் செலுத்தினால் பாக ஆவணம் பதிவு செய்ய லாமா?

பதில்:அதிகபட்ச முத்திரைக்கட்டணம் மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தினால் அங்கீ காரம் இன்றி பதிவு செய்யலாம் என்று ஆணை இல்லையே. (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2020).

கேள்வி: 2015ல் உரிமை ஆவணம் ஒப்படைப்பு மட்டும் பிளாட் எண் போடப்பட்டு எழு தப்பட்டுள்ளது. அதன் மூல ஆவணம் விவசாய நிலமாக உள்ளது. தற்போது கடன் தொகை செலுத்தப்படாததால் ஏலம் விடப்பட்டு விற்பனைச் சான்று பதிவிற்கு தாக்கல் செய்யப்படுகிறது. இதற்கு அங்கீகாரம் வேண்டாமா?

பதில்: கிரைய சான்றினை பதிவு செய்ய அங்கீகாரம் பெற வேண்டுமென்று கோருவது சரியல்ல. ஏனெனில் சொத்தை மனைப்பிரிவுகளாக்கி விற்பனை செய்பவர் (அ) மனை யாக பதிவாகாத ஆவணம் மூலம் அடைந்தவர் தான் அங்கீகாரம் பெற விண்ணப்பிக்க லாம். எனவே கிரைய சான்றை பதிவு செய்யலாம். ஆனால் கிரைய சான்றின் மூலம் உரிமை பெற்றவர் மீள ஆவணம் பதிவு செய்வதாய் இருந்தால் அங்கீகாரம் பெற வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன். 21.12.2020).

கேள்வி:20 செண்ட்டுக்கு 8720 சதுரடி என்று குறிப்பிட்டால் மனையிடம் என்று அர்த்தமா?

பதில்: இத்தனை செண்டுக்கு இவ்வளவு சதுரடி என்று குறிப்பிடுவதால் மட்டும் மனை யிடம் எனக்கருத முடியாது. நான்கெல்லைகளில் மனையிடம் என்றோ/இத்தனை செண் டுக்கு இவ்வளவு சதுரடி காலிமனை என்றோ குறிப்பிட்டிருந்தால் மட்டுமே மனையாகக் கருத முடியும். குறைந்த பரப்பளவு விவசாய நிலமாக எழுதி மனைமதிப்பினை பின் பற்றி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டிருந்தாலும் (அ) புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு மனை மதிப்பை நிர்ணயம் செய்திருந்தாலும் மனையாகக்கருத முடியாது. (கோ. செல்வநாதன். 27.02.2021).

கேள்வி: 8 செண்ட் அளவுள்ள மனையை 4+4 என பிரித்து விற்பனை செய்ய முடியுமா?

பதில்: பிரித்து விற்பனை செய்யப்படும் ஒவ்வொரு சொத்தும் தெரு (அ) வீதியை ஒட்டி யிருந்தாலும் அல்லது வீட்டுடன் இருந்தாலும் பதிவு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன். 07.03.2021).

கேள்வி: லே அவுட்டில் பார்க் என ஒதுக்கப்பட்ட மனையினை விற்பனை செய்யலாமா?

பதில்: லே அவுட்டில் பார்க், கோயில், விளையாட்டு மைதானம் போன்று ஒதுக்கப்பட் டுள்ள (மனை எண் குறிப்பிடாத) இடங்களைப்பொறுத்து எந்த ஆவணமும் பதிவு செய் யக்கூடாது. இவை அனைவருக்கும் பொதுவான இடமாகும். (கோ.செல்வநாதன். 26.04.2021).

கேள்வி: ஒரு புல எண் 34 செண்ட் உள்ளதில் 17 செண்ட்டை கிரையம் பெற்ற நபர் இரண்டாக பிரித்து செட்டில்மெண்டு செய்யலாமா?

பதில்: கிரையம் பெற்ற 17 செண்ட்டை இரண்டாக பிரித்து ஆவணம் எழுதும்போது FMB முதலியன பெற்று ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து புலத்தணிக்கை மேற்கொண்டு விளை நிலமாகவே இருந்தால் பதிவு செய்து கொடுக்கலாம். மனையாக இருந்தால் அரசு கடித எண் 359 வணிக வரி மற்றும் பதிவுத்துறை (ஜே 2)2020-1 நாள் 16.03.2020

ப.து.த கடித எண் 52889/சி 1/2019 நாள் 16.03.2020 ல் கண்ட தெளிவுரை வரிசை எண் 6ன்படி ஏற்கனவே ரோட்டை ஒட்டியுள்ளதாக ஒவ்வொரு ஆவணத்திலும் கண்ட சொத்து அமையப் பெற்றிருந்தால் பதிவு செய்யலாம். இதற்கு ஆதாரமாக 17 செண்ட் கிரைய ஆவணத்திலேயே நான்கெல்லையாக ரோடு/சாலை குறிப்பிடப்பட்டிருக்க வேண்டும். அவ்வாறு இல்லையெனில் அங்கீகாரம் பெற்றே பதிவு செய்ய வேண்டும். (கோ.செல்வ நாதன். 08.07.2021).

<u>Registration Procedure (பதிவு முறை)</u>

கேள்வி: ஆவணத்தை நிலுவை வைத்து பதிவு மேற்கொள்ள சட்டத்தில் இடம் உள்ளதா? அல்லது பதிவுத்துறைத்தலைவர் ஆணை உள்ளதா?

பதில்: ஒரு ஆவணத்தை நிலுவை வைப்பதற்கென தனியாக பதிவுச்சட்டப் பிரிவுகள் ஏதும் இல்லை. எனினும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 71ன்கீழ் பதிவு மறுதளிக்க வேண்டிய ஆவணம் நிலுவை வைக்கப்படவேண்டும். ஒரு (உயில் அல்லாத) ஆவணத்தை எழுதிக் கொடுத்தவர் எழுதிக்கொடுத்ததாக ஒப்புக்கொண்டு மேற்குறிப்பில் கையொப்பமிடாமல் (அதாவது ஆவணம் தாக்கல் செய்வதற்கு முன் (அ) ஆவணம் தாக்கல் செய்து பதிவு அலுவலரின் விசாரணைக்கு முன் (அ) தனிமனைப்பதிவிற்கு பதிவு அலுவலர் தனியார் இருப்பிடத்திற்கு செல்லு முன்) இறந்து விட்டால் பதிவு விதி 58 ன் கீழான விசாரணை, ஒரு உயில் எழுதி வைத்தவர் உயிலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்வதற்கு முன் இறந்து விட்டால் பதிவு விதி 69 ன் கீழான விசாரணைக்கு நிலுவை வைக்கப்பட வேண்டும் என உள்ளது. இதர சப்டி சொத்தும் சேர்ந்து வரும் ஆவணத்தை நிலுவை வைக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. கட்டாயப்பதிவுக்காக ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்டால் ஆவணம் நிலுவை வைக்கப்பட வேண்டும். எழுதிக்கொடுத்தவர் நேரில் ஆஜராக கால அவகாசம் கோரி (அ) ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் சேர்ந்து எழுதிக் கொடுத்த ஆவணம் தொடர்பாக பகுதிப்பதிவு & பகுதி மறுப்பு கோரி ஆவணத்தை தாக்கல் செய்பவரின் கோரிக்கையின்பேரில் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்க வேண்டும். ஒரு ஆவணம் உரிய முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்படாமலிருந்து முடக்கம் செய்ய வேண்டிய நேர்வு களில் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கவேண்டும். பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்து தொடர்பாக வருவாய்த்துறையின் ஆவணத்தின் உண் மைத் தன்மையினை அறிய ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கவேண்டும். குத்தகை ஒப்படை ஆவணம் தொடர்பாக அசல் குத்தகை ஆவணத்தில் அபிவிருத்தி செய்து கொள்வதற்கான வாசகங்கள் இருந்து, அதற்கான வாசகங்களோ (அ) கைமாறு தொகை பெற்றுக்கொண்டதாக வாசகம் இல்லாத நிலையில் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்து எழுதிக் கொடுப்பவருக்கு உரிமையானது என வருவாய்த்துறை ஆவணம் இருந்தாலும் H.R&C.E / Wakf Board சம்மந்தப்பட்டது என உள்ள நிலையில் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்க வேண்டும் என ப.து.த ஆணை உள்ளது. மதிப்பு நிர்ணயம்/ நிலமா (அ) மனையா என் பதை ஆய்வு செய்வதற்கு ஆவணம் நிலுவை வைக்கப்பட வேண்டும் என ஏற்கனவே ஆணைகள் உள்ளன. (கோ.செல்வநாதன் 03.09.2017).

கேள்வி: நத்தம் நிலவரி தூய சிட்டாவில் ர. புன்செய் என்று உள்ளது. இதை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: நன்செய், புன்செய் சர்வே எண்களில் நத்தம் நிலவரித்திட்டத்தின்கீழ் மனையிட மாக மாற்றப்பட்டு பதிய எண் அளிக்கப்பட்டு அது எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொந்தம் என மேற்படி பதிவேட்டில் இருந்தால்,அதன் நகலை ஆதாரமாகக் கொண்டு மொத்த பரப்பை பொறுத்து (அ) மொத்த பரப்பில் ஒரு பகுதியைப்பொறுத்தமட்டில் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கலானால் பதிவு செய்யலாம். ஆனால் நத்தம் நிலவரித்திட்டப்பதிவேட்டில் சொத்து யாருக்கு சொந்தம் என குறிப்பிடப்படாமல் இருந்து இச்சொத்து இன்னாருக்கு சொந்தம் (அ) இன்னாரின் அனுபவத்தில் உள்ளது என VAO சான்றின் அடிப்படையில் ஆவணம் பதிவு செய்யவேண்டாம். (இதில் முறைகேடுகள் அதிக அளவில் நடக்க வாய்ப்புகள் உள்ளன). மேலும் நத்தம் நிலவரித் திட்டப்படியான எண்ணில் அதிக பரப்பு இருந்து பல பகுதிகளாக பிரித்து ஆவணம் வந்தால் பதிவு செய்யவேண்டாம். (கோ. செல்வநாதன் 27.09.2017)

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் சர்வே எண் பிழையானது என்பதால் பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்யலாம் என்று நினைத் தால், சரியான உட்பிரிவு எண்ணுக்கு வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனை மதிப்பு உள்ளதால் இதனை பதிவு செய்தால் அங்கீகரிக்கப்படாத மனையினை பதிவு செய்ததாகி விடுமா?

பதில்: செட்டில்மெண்டு ஆவண சொத்து விபரத்தில் நான்கெல்லைகள் விவசாய நில மாக இருந்து பரப்பும் அதிகமாக இருந்தால் சரியான உட்பிரிவு எண்ணில் மனையிடம் என முன் பதிவுகள் ஏதுமில்லையென்றால் ஆவணத்தை நிலுவையில் வைத்து நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி, மாவட்டப்பதிவாளர் இடத்தை பார்வை யிட்டு ஆணையிடுவதின்பேரில் மேல்நடவடிக்கை தொடரலாம். செட்டில்மெண்டு ஆவ ணத்தில் மனையாக குறிப்பிட்டிருந்து சரியான உட்பிரிவு எண்ணில் மனையிடமாக முன்பதிவுகள் ஏதுமில்லாமல் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் மனைமதிப்பு மட்டும் இருந் தாலும் (அ) பிழைதிருத்தல் ஆவண சொத்து விபரத்தில் கண்டுள்ளவாறு மனையாக முன்பதிவு இல்லையென்றால் பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை பதிவு செய்யாமல் மறு தளிக்கப்பட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 29.09.2017)

கேள்வி: ஒரு சொத்து தொடர்பாக உரிமையியல் நீதிமன்றத்தில் வழக்கு நிலுவையில் உள்ளது என சார்பதிவாளர் அறிந்துள்ள நிலையில் அச்சொத்து தொடர்பான ஆவணம் பதிவுக்கு வந்தால் பதிவு செய்யலாமா? அல்லது பதிவு மறுப்பதற்காக ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: ஒரு சொத்து தொடர்பாக வழக்கு நிலுவையில் இருந்து அச்சொத்து தொடர்பாக பதிவு அலுவலர் எந்த ஆவணத்தையும் பதிவு செய்யக்கூடாது என பதிவு அலுவலரை யும் பிரதிவாதியாக (defendant/ respondent) சேர்த்து தடையாணை நீதிமன்றம் பிறப்பித்து (நீதிமன்றம் நேரடியாக பதிவு அலுவலருக்கு அனுப்பியிருந்தாலும் அல்லது தடை மனு வுடன் ஒரு கட்சிக்காரர் தாக்கல் செய்திருந்தாலும்) இருந்தால் பதிவு அலுவலர் ஆவ ணத்தை பதிவுக்கு ஏற்காமல் Check slip போட்டு கொடுக்க வேண்டும் என ப.து.த எண் 55580/C1/2004 நாள் 2.3.2005 ல் உள்ளது. பதிவு அலுவலரை எதிர்மனுதாரராக சேர்த்து தடையாணை பிறப்பிக்காதவரை பதிவு அலுவலர் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன்16.10.2017)

கேள்வி: ஆவணப்பதிவின்போது மூல ஆவணத்தின் ஜெராக்ஸ் நகல் (அ) சான்றிட்ட நகல் தாக்கல் செய்யலாமா?

பதில்: முன்பதிவு அசல் ஆவணம் காணாமல் போயிருந்தால் காவல் நிலையத்தில் புகார் கொடுத்து FIR Copy மற்றும் உள்;ர் செய்தித்தாளில் விளம்பரம் செய்த விபரத் துடன் சான்றிட்ட நகல் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் எனவும் இவ்வாறான நிகழ்வில் பட்டா/ சொத்துவரி ரசீதை அசலில் தாக்கல் செய்ய வேண்டும் எனவும் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/C1/ 2012 நாள் 25.04.2012 ல் உள்ளது. இதில் எவருக்கும் பாரபட்சம் காட்ட வேண்டாம். (கோ.செல்வநாதன்29.10.2017).

கேள்வி: நிலம் பதிவு செய்ய கட்டாயம் பட்டா வேண்டுமா? பட்டா இல்லாமல் பதிவு செய்யக்கூடாது என ஆணை ஏதேனும் உள்ளதா?

பதில்: கிரைய ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யும்போது எழுதிக்கொடுப்பவருக்கு சொத்து உரிமையினை உறுதிப்படுத்த வேண்டி மூல அசல் ஆவணம் தாக்கல் செய்யப் பட வேண்டும் எனவும் பூர்வீக சொத்தாக இருந்து முன்பதிவு ஆவணம் ஏதுமில்லாத நிலையில் வருவாய்த்துறையால் வழங்கப்பட்ட பட்டா நகல், வரி ரசீது ஆகியவற்றை பரிசீலித்து ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டும் எனவும் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18339/ C1/ 2012 நாள்25.4.2012 ல் உள்ளது. மூல ஆவணம் எழுதிக்கொடுப்பவர் பெயரில் இருந்து வில்லங்க சான்றுப்படி சொத்து வேறு எவருக்கும் உரிமையானது என இல்லாத நிலை யில் பட்டாவை ஆவணதாரர் தாக்கல் செய்ய வேண்டும; என்பது அவசியமில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 11.01.2018).

கேள்வி: ஒரு நபர் ஆஜராக வேண்டி ஒரு ஆவணம் ஆறு மாதங்களுக்கும் மேலாக நிலுவையில் உள்ளது. காலக்கெடு ஏதும் உள்ளதா? அவர் வரும் வரை காத்திருக்க லாமா?

பதில்: எதன் அடிப்படையில் ஆவணம் நிலுவை வைக்கப்பட்டது (அதாவது ஆவ ணத்தை தாக்கல் செய்தவரே ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்தவரை ஆஜர்படுத்த கால அவ காசம் கோரி பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 17.2(b)(iii) ன்கீழ் விண்ணப்பித்து கட்டணம் ரூ 20/ வசூலிக்கப்பட்ட வகையில் (அ) பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 36ன்கீழ் கட்டாயப்பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்பட்ட வகையில் ஆவணம் நிலுவை வைக்கப்பட்டது) என்ற விபரம் தெரிவிக்கப்படவில்லை. ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவரே எழுதிக்கொடுத்தவரை ஆஜர் படுத்தும் வரை ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கக்கோரும் வழக்குகளில் குறைந்த அளவு கால அவகாசம் மட்டுமே வழங்கி ஆவணத்தை நிலுவையில் வைக்கலாம். அந்த கெடு முடிந்தவுடன் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவர் மீண்டும் ஒரு விண்ணப்பம் அளித்து கால அவகாசம் கோரினால் மீண்டும் கட்டணம் வசூலித்து அவகாசம் அளிக்க லாம். ஆறு மாத காலமாக ஆவணம் நிலுவையில் உள்ளதாக என்னும் நிலையில் மேற் கண்டவாறு எந்த நாள் வரை அவகாசம் அளிக்கப்பட்டதோ அதற்குப்பின்னரும் தாக்கல் செய்தவரால் எவ்வித நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளப்படாதபோது ஆவணப்பதிவை மறு தளிக்கலாம். கட்டாயப்பதிவுக்காக தாக்கல் செய்யப்பட்ட ஆவணம் எனில் அழைப் பாணைக்கட்டணம் முதலியன வசூலித்து சாதாரணமாக 15 நாட்கள் அவகாசம் அளித்து விசாரணை நாள் நியமித்து முதல் அழைப்பாணை அனுப்பி அதன்படி விசாரணை நாளில் அவர் ஆஜராக வில்லையெனில் மீண்டும் அழைப்பாணைக் கட்டணம் முதலி யன வசூலித்து இரண்டாம் முறையாக விசாரணை நாள் நியமித்து அழைப்பாணை அனுப்பி அதற்கும் அவர் ஆஜராகவில்லையெனில் ஆவணப்பதிவை மறுதளிக்க வேண் டும். இந்த நடைமுறைக்கு அதிகபட்சமாக 2 மாத காலம் தான் ஆகும். எனவே இவ்வாவ

ணத்தை பதிவு மறுத்து 2 புத்தகத்தில் பதிவு செய்து ஆணையிட்டு, பதிவு மறுக்கப்பட்டது என்ற விபரத்தை அறிவிப்பாக எழுதிக்கொடுத்தவருக்கும் எழுதிப்பெற்றவருக்கும் கடிதம் மூலம் தெரிவித்திட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 23.01.2018).

கேள்வி: Speaking Order என்பதற்கான அர்த்தம் என்ன?

பதில்: ஒரு வழக்கு பற்றிய விபரங்களை நன்கு உணர்ந்து அது தொடர்பான வாக்கு மூலங்கள் (அ) ஆதாரங்கள் ஆகியவற்றை கவனமுடன் பரிசீலித்து சாதக பாதகங்களை ஆய்ந்தறிந்து முடிவான உண்மையினை கண்டறிந்து பேசுவது போன்று ஆணையிடு வதே Speaking Order எனப்படுவதாகும். பதிவுத்துறையைப் பொறுத்தவரையில் மு.ச பிரிவு 47(A)ன்கீழ் மதிப்பினை நிர்ணயம் செய்து தனித்துணை ஆட்சியர் இறுதி ஆணை பிறப் பிப்பது, மு.ச பிரிவு 47(A)(5)/ 47(A)(6) ன்கீழ் மாட்டப்பதிவாளர் ஆணையிடுவது, முத்தி ரைத்தாள் விற்பனையாளர் நியமனம் தொடர்பான ஆணை, பதிவு விதி 69ன் கீழான உயில் விசாரணையின்போது பதிவு செய்ய முடிவெடுத்து ஆணை பிறப்பிப்பது, ஒழுங்கு நடவடிக்கையின்மீது விரிவான விசாரணை மேற்கொண்டு விசாரணை அலு வலர் பிறப்பிப்பது போன்றவற்றில் Speaking Order என்ற வகையிலேயே ஆணையிடப் படும். (கோ.செல்வநாதன். 08.12.2018).

கேள்வி: தடை மனு அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டால் ஏற்றுக்கொள்ளலாமா?

பதில்: தடை மனு அஞ்சல் மூலம் பெறப்பட்டால் அதற்குரிய கட்டணம் M.O (அ) வேறு வகைகளின் மூலம் பெறப்படும் வரை நடவடிக்கை எடுக்க இயலாது. இரண்டொரு நாட்கள் மனுவை வைத்திருந்து கட்டணம் பெறப்படாவிடில் தடை மனு கட்டணம் ரூ 20/ உடன் மீள அனுப்பக்கோரி திருப்பி விடலாம். (கோ.செல்வநாதன்.01.11.2019).

கேள்வி: R.G.Page என்பதன் விரிவாக்கம் என்ன?

பதில்: R.G என்பதன் விரிவாக்கம்: Registration Gazatte என்பதாகும். இது பதிவுத்துறை ஆரம்பத்திலிருந்து பதிவுத்துறை அலுவலகம் துவக்கிய அரசாணைகள், நிரந்தர மற்றும் தற்காலிக பணியமைப்பு வழங்கப்பட்ட அரசாணைகள், அடிப்படை விதிகளின் கீழான விதிகள், பயணப்படிவிதிகள், அகவிலைப்படி போன்றவையும், முத்திரைச்சட்டம், பதிவுச் சட்டம் மற்றும் பதிவுத்துறை சார்ந்த இதர சட்டங்களின் கீழான திருத்தம் குறித்த அர சாணைகள், பதிவுத்துறைத்தலைவரால் பிறப்பிக்கப்படும் முக்கிய ஆணைகள், முத்தி ரைச்சட்டத்தின்கீழ் முதன்மை வருவாய் கட்டுப்பாட்டு அதிகாரியாக (C.C.R.A) பதிவுத் துறைத்தலைவர் நியமனம் செய்யப்படுவதற்கு முன் Board of Revenue ஆல் ஆவணத் தின் தன்மை முடிவு செய்யப்பட்டு பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணைகள், C.C.R.A ஆக பதிவுத் துறைத்தலைவர் நியமனம் செய்யப்பட்ட பின் ஆவணத்தின் தன்மை முடிவு செய்யப் பட்ட ஆணைகள் என மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் அனைத்து இருக்கைகளிலும் பராமரிக்கப்படும் முக்கிய ஆணைத்தொகுப்புகளுக்கு சமமாக ஒவ்வொரு மாதமும் அச் சிட்டு அனைத்து பதிவுத்துறை அலுவலகங்களுக்கும் வழங்கப்பட்டது. ஜனவரி முதல் டிசம்பர் வரையிலானவற்றுக்கு அட்டவணையும் தயாரிக்கப்பட்டு அச்சிட்டு வழங்கப் பட்டது. இவை ஆண்டு வாரியாக தனித்தனியாக தைத்து அலுவலக பதிவறைகளில் பாதுகாக்கப்படுகின்றன. (கோ.செல்வநாதன். 21.04.2021).

கேள்வி: ஒருவர் தனது ஆவணத்திற்கு 2016 ம் ஆண்டு முதல் யார் யார் நகல் கோரி விண்ணப்பித்துள்ளார்கள், அவர்களின் முகவரியுடன் தகவல் வழங்க கோரியுள்ளார். எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டம் பிரிவு 2(f) என்பது ஏற்கனவே தயார் நிலையில் வைத்திருக்கக்கூடிய பொருள்/தகவல் என்பதைக்குறிக்கும். ஒரு ஆவணத்தைப் பொறுத்து தேடுதல், நகல் கோரி விண்ணப்பிக்கப்பட்டது என்ற விபரம் அலுவலகத்தில் பராமரிக்கப்படுவதில்லை. எனவே தகவல் வழங்க இயலவில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 23.10.2021).

கேள்வி:பொதுவாக பட்டா விவசாய நிலங்களில் நீர்வழிப்பாதை, ஓடைகள் செல்வது உண்டு. அவ்வாறு உள்ளதை விவசாயிகள் அழிக்காமல் பயன்படுத்துவர். அவ்வகை நிலங்களை கிரையம் செய்ய தடை உள்ளதா?

பதில்: ஏரி, குளம் போன்ற நீர்நிலைகளுக்கு மழைக்காலங்களில் வரும் நீர் வழிப்பாதையாக உள்ள நிலத்தையும்,ஏரி, குளங்களிலிருந்து உபரி நீர் வெளியேறும் நீர் வழிப் பாதைகளையும் ஆக்கிரமிப்பு/வேறு பயன்பாட்டிற்கு பயன்படுத்துவதால் தண்ணீர் பஞ்சம்/ இயற்கை சீற்றம் ஏற்படுவதை தடுக்கும் நோக்கத்துடன் பொதுநல வழக்கு தொடர்ந்ததின் பேரில் ப.து.த ஆணையின்படி ஆவணத்துடன் உறுதிமொழி இணைக்க வேண்டும் என உள்ளது. தனி நபருக்கு சொந்தமான பட்டா நிலம் நீர்வழிப்பாதையாக இருந்தால் ஆவணம் பதிவு செய்வது குறித்து ப.து.த விடம்தான் தெளிவுரை கோர வேண்டும். மேற்கண்ட உறுதிமொழிச்சான்று (ஒரு Affidavit ஆவணம் அல்ல என்பதால்) முத்திரைத் தாளில் இருக்கவேண்டிய அவசியம்இல்லை. மேலும் மு.ச விதி 3(1)ன் கீழானஅறிக்கை, Annexure IA போன்ற இணைப்புகளைப்போலவே வெள்ளைத்தாளில் இருந்தால் போதுமானது. (கோ.செல்வநாதன். 14.02.2022).

Remittance (இருசால் செய்தல்)

கேள்வி: ஆவணம் தயாரித்து நான்கு மாதங்களுக்குப்பின் தாக்கல் செய்யப்படும் ஆவணங்களுக்கு வசூலிக்கப்படும் தாமதக்கட்டணம் எந்த தலைப்பின்கீழ் அரசுக் கணக்கில் செலுத்தப்பட வேண்டும்?

பதில்: B கணக்கில் வரவு வைக்கப்பெற்று துறை செலுத்துச்சீட்டில் இதர வரவினம் (Other receipts) தலைப்பில் செலுத்தப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.10.2015).

கேள்வி: சார்பதிவாளர் வங்கிகணக்கில் interest credit ஆகி உள்ள தொகையினை காசாக்கி சி கணக்கில் வரவு வைக்கப்பட்டுள்ளது. அத்தொகையினை எந்த தலைப்பின் கீழ் அரசுக் கணக்கில் இருசால் செய்வது?

பதில்: துறை செலுத்துச்சீட்டில் இதர வரவினத்தில் Earned interest in Sub Registrar's account என குறிப்பிட்டு இருசால் செய்யலாம். இது குறித்து ஆணை ஏதும் இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 27.02.2017 & 28.01.2022).

Return of Documents (ஆவணம் திரும்ப வழங்குதல்)

கேள்வி: 2009ல் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஒரு ஆவணம் தனக்கு திரும்ப வழங்கவில்லை எனவும் பலமுறை அலுவலகத்தில் தொடர்பு கொண்ட போதிலும் சரியான பதில் இல்லாததால் அவர் நீதிமன்றத்துக்கு சென்றுள்ளதால் இந்நிலை குறித்து நீதிமன்றத் துக்கு பதில் அளிக்க ஆணைகள் எவையேனும் உள்ளனவா?

பதில்: அசல் ரசீது ஆவணதாரரிடம் உள்ளது. அலுவலக ஆவண ரசீது புத்தகத்தில் ஆவ ணம் திரும்ப வழங்கப்பெற்றமைக்கு ஆவணதாரரின் கையொப்பம் மற்றும் பதிவு அலு வலரின் தேதியிட்ட சுருக்கொப்பமும் இல்லை.10 நாட்களுக்கும் மேலாக திரும்பக் கோரப்படாத ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேடு பராமரிக்கப்படவில்லை. இவ்வாவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் (அ) முடக்கம் செய்யப் பெற்ற ஆவணங்கள் பற்றிய பதிவேட் டிலும் குறிப்பு இல்லை. 2 ஆண்டுகளுக்கும்மேல் திரும்பக்கோரப்படாத ஆவணங்களை அழித்தல் பற்றிய காலமுறை அறிக்கையும், அழிக்கப்படவேண்டிய பதிவுறுக்கள் பற்றிய அறிக்கையும் பலஆண்டுகளாக தயாரிக்கப்படவில்லை. பதிவு அலுவலர் மாற்றம் மற்றும் பணியேற்கும்போது திரும்பக்கோரப்படாத ஆவணங்கள் முதலிய விபரப்பட்டிய லும் தயாரிக்கப்படுவதில்லை. இவ்விபரங்களின் அடிப்படையில் நீதிமன்றத்துக்கு பதில் அளிப்பது மிகவும் கடினம். பதிவு செய்த அலுவலர், அவ்வாவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆண்டு முடிந்து 2 ஆண்டுகள் கழிந்த பின்னரும் அதே அலுவலகத்தில் பணி புரிந்திருந் தால் அவரும், இடைப்பட்ட காலத்தில் மாற்றம் (அ) ஓய்வு (அ) தற்காலிக பணி நீக்கம் காரணமாக வேறு அலுவலர்கள் பணியேற்றிருந்தால் அவர்களும் பொறுப்பாக்கப்பட லாம். அஞ்சல் மூலம் ஆவணம் அனுப்பப்படும்போது தொலைந்து போயிருந்தால் (அ) அலுவலகத்தில் கரையானால் (அ) தீயினால் (அ) கனமழை காரணமாக முற்றிலும் சேதமடைந் திருந்தால் சான்றிட்ட நகல் வழங்கலாம் என்று மட்டுமே உள்ளது. அத் தகைய சான்றிட்ட நகலில் ஆவணம் தொலைந்து போன (அ) சேதமடைந்த விபரத்தை குறிப்பிட்டு வழங்க வேண்டும். மேற்கண்ட நிலைகளுக்கு முன்கோப்புகள் இருக்க வேண் டும். (கோ. செல்வநாதன். 07.11.2015).

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை திருப்பி அளிக்காமல் வைக்க வேண்டிய ஒருவரின் கோரிக்கையை ஏற்க வேண்டுமா?

பதில்: ஆவணத்தை திரும்பப் பெற அருகதை உடையவரிடம் ஆவணத்தை திரும்ப அளிக்கக்கூடாது என அவ்வாவணம் சம்மந்தப்பட்ட ஒரு கட்சிக்காரர் ஆட்சேபணை செய்வாரானால் ஆட்சேபணை செய்யும் நபர் ஆவணத்தை திரும்ப அளிக்கமலிருக்க உரிய நீதிமன்றத்தில் தடையாணை கோரி விண்ணப்பித்துள்ளார் என்பதை பதிவு அலு வலருக்கு திருப்திப்படுத்தினாலொழிய ஆட்சேபணை ஏற்கக்கூடாது என பதிவுவிதி106ல் உள்ளது. ஆனால் ஆள் மாறாட்டம், போலி ஆவணப்பதிவு என்ற காரணத்தை தெரிவித் திருந்தால் அது சம்மந்தமான இறுதி முடிவு எட்டப்படும் வரை திரும்ப அளிக்கக் கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 02.03.2018).

கேள்வி: ஒரு விடுதலை ஆவணம் பதிவு செய்யப்பெற்று திரும்பப் பெற்றுச்செல்ல எழுதித் தரும் நபரே நியமனதாரராக நியமிக்கப்பட்டார். அவர் தற்போது வர மறுத்து விட்டார். தற்போது விடுதலை எழுதிப்பெற்ற நபருக்கு ஆவணத்தை திரும்ப வழங்க என்ன வழி?

பதில்: நியமனதாரர் வர இயலாத நிலையில் ஆவணத்தை தாக்கல் செய்தவரே நிய மனம் செய்தமைக்கான குறிப்புகளை அடித்து அத்தாட்சி செய்து தாக்கல் செய்தவரிடம் ஆவணத்தை திரும்ப வழங்கலாம். இந்நடைமுறை நியமனதாரருக்கு ஆவணத்தை

திரும்பப் பெற்றுச்செல்ல அறிவிப்பு அனுப்பிய பின்னரும் ஆவணத்தை திரும்பப்_பெற்றுச் செல்லாத நிலைகளில் பின்பற்ற வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 01.03.2020).

கேள்வி: 2001ம் ஆண்டில் நிலுவையாக வைக்கப்பட்ட ஆவணத்தை விடுவிக்க நீதிமன்றத்தால் ஆணையிடப்பட்டு கட்சிக்காரருக்கு வாபஸ் வழங்க தெரிவிக்கப்பட்டு ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்டுவிட்டது. கட்சிக்காரர் தற்போது வெளிநாட்டில் உள்ளதால் தனது வழக்கறிஞரிடம் ஆவணத்தை வழங்க ஒப்புதல் கடிதம் email மூலம் அனுப்பியுள் ளார். வழக்கறிஞரிடம் ஆவணத்தை வழங்கலாமா?

பதில்: ஆவணத்தைப் பெற்றுச்செல்ல வேண்டிய நபர் பதிவு அலுவலருக்கு தெரிந்தவராயிருந்தால், அந்நபர் வேறு ஒருவர் மூலம் அளிக்குமாறு ரசீதில் மேற்குறிப்பிட்டு அனுப்பி வைத்தால், அந்நபரின் (Messanger) கையொப்பம் மற்றும் ரேகையினை அடிக்கட்டையில் பெற்றுக்கொண்டு அசல் ரசீதையும் ஒட்டிக்கொண்டு ஆவணத்தை திரும்ப அளிக்கலாம் என பதிவு விதி 103ல் உள்ளது. வேறு எவ்வித சலுகையும் இல்லை. (கோ. செல்வநாதன். 13.04.2021).

Right to Information Act (தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டம்)

கேள்வி: R.H பதிவேட்டின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்கலாமா?

பதில்:பதிவுத்துறையால் நிர்ணயிக்கப்பெற்ற கட்டணங்களை செலுத்தி விதிமுறைகளுக்குட்பட்டு எந்த ஒரு நபரும் வில்லங்க சான்று, சான்றிட்ட நகல், பிறப்பு இறப்பு சான்று, திருமணப் பதிவு சான்று, இன்னும் இதர சட்டங்களின் கீழும் நகல்களை பெற வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. பதிவுத்துறையால் பொதுவாக வரையறுக்கப்படாதவற்றிற்கு RTIன் கீழ் நகல் வழங்கலாம். எனினும் R.H பதிவேட்டின் பக்க எண் வெளி நபர்களுக்கு தெரிய வாய்ப்பில்லை என்பதால், R.H பதிவேட்டின் பக்க எண்ணை குறிப்பிட்டு நகல் கோரி மனு பெறப்பட்டால் , அலுவலக ரகசியத்தை திருட்டுத்தனமாக வெளியிட்டமைக்கு அலுவலக நபர் மற்றும் மனுதாரர் மீது வழக்கு தொடர வாய்ப்புள்ளது. R.H பதிவேட்டின் பக்க எண்ணை குறிப்பிடாமல் தகவல் கோரவும் வழிவகை இல்லை. (கோ.செல்வநாதன். 04.01.2016 & 03.04.2021).

கேள்வி: Adjudication செய்யப்பெற்ற ஆவண நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின்கீழ் வழங்கலாமா?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 31ன்கீழ் தீர்வுக்காக தாக்கல் செய்யப்படும் கையெழுத்திடப்படாத ஆவண வரைவு (அ) எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்திற்கு உரிய முத்திரைத்தீர்வையினை நிர்ணயம் செய்யவும் அவ்வாறு நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் தீர்வுத்தொகையினை தனியரால்செலுத்தப்பட்டால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட ஆவணத்தின் மீது இ.மு.ச பிரிவு 32ன்கீழ் சான்று சேர்க்க மாவட்டப்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. வெளிநாட்டில் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டு இந்தியாவில் பெறப்பட்ட அதிகார ஆவணத்தைப்பொறுத்த மட்டில் தமது ஆட்சி எல்லைக்குட்பட்டவற்றைப் பொறுத்த மட்டில் தீர்வு செய்ய சார்பதிவாளர்களுக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது.

இவ்வாறு பெறப்படும் மனுக்கள், ஆவண நகல்கள் முதலியன “இ.மு.ச பிரிவு 31,32ன் கீழ் தீர்வு செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள் பற்றிய கோர்வையில்” கோர்வை செய்யப்படும். இந்த கோர்வையிலிருந்து சான்றிட்ட நகல் வழங்க பதிவுச்சட்டம், விதிகள் மற்றும் நிலை ஆணைகளில் அனுமதிக்கப்படவில்லை என்பதால் தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின் கீழ் உரிய கட்டணம் வசூலித்துக்கொண்டு நகல் வழங்கலாம். இதில் பெரிய முத்திரை இடக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 27.01.2016).

கேள்வி: அட்டவணை II மற்றும் R.H பதிவேட்டின் நகல்களை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: அட்டவணை II லும் R.H பதிவேட்டில் உள்ள விபரங்கள் வில்லங்க சான்று தயாரிக்கவும் சான்றிட்ட நகல் தொடர்பாகவும் தேடுதல் பணி மேற்கொள்ளும் பொருட்டு உள்ளவை. ஒரு துறையில் உள்ள விபரங்கள் பொதுவாக எந்த ஒருவரும் கட்டணம் செலுத்தி சான்றுகள் (அ) நகல்கள் பெற உரியவாறு கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட் டிருப்பின் இம்மாதிரியான தகவல்கள் கோரவோ, அவ்வாறு கோரப்படும் தகவல்களை வழங்கவோ தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தில் இடமில்லை என மனுதாரருக்கு பதில் வழங்கி விடவும். (கோ.செல்வநாதன். 06.06.2016).

கேள்வி: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் திருமணப்பதிவின்போது அளிக்கப்பட்ட திரு மண அழைப்பிதழின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்கலாமா?

பதில்: தமிழ்நாடு திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் திருமணப்பதிவேடு, திருமணப்பதிவுச் சான்று ஆகியவற்றின் நகல்களை மட்டும் வழங்க கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால; திருமண அழைப்பிதழின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்கக் கோரினால் வழங்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 07.06.2016).

கேள்வி: ஒரு கிராமத்தின் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டின் முழுமைக்கும் உள்ள மதிப்பினை வழங்குமாறு ஒருவர் கோரியுள்ளார். இதற்கு இணையத்தில் பதிவிறக்கம் செய்து கொள்ளுமாறு தெரிவிக்கலாமா?

பதில்: ஒரு கிராமத்தின் வழிகாட்டிப்பதிவேடு எத்தனை பக்கங்களைக் கொண்டுள்ளது என்பதன் அடிப்படையில் நகல் வழங்க கட்டணம் கணக்கிட்டு அத்தொகையினை செலுத்தக்கோரி அறிவிப்பு அனுப்பவும். தொகை பெறப்பட்ட உடன் நகல் வழங்கலாம். Download செய்து கொள்ளலாம் என்று தெரிவிக்கக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 06.09.2016).

கேள்வி: ஒரு RTI மனுவில் தங்கள் அலுவலகத்தில் எத்தனை ஹெக்டேர்/ ஏக்கர் விளை நிலங்கள் தடபாத்தியத் (வழி பாத்தியத்)துடன் ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. தடபாத்தியம் இன்றி எத்தனை ஆவணங்கள் பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. தடபாத்திய பரப்பு குறிப்பிடப்பட்ட ஆவணங்கள் எவ்வளவு? தடபாத்திய பரப்பு குறிப்பிடப்படாத ஆவ ணங்கள் எவ்வளவு? தடபாத்தியத்திற்கு எவ்வாறு மதிப்பு கணக்கிடப்படுகிறது. முத்தி ரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் எவ்வளவு போன்ற தகவல்கள் கோரப்பட்டதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டம் 2005 பிரிவு 2(f)ன்கீழ் தகவல் என்பது ஏற் கனவே தயார் நிலையில் வைத்திருக்கக்கூடிய பதிவுறுக்கள், ஆவணங்கள், குறிப்புரை கள், மின்னஞ்சல்கள், கருத்துரைகள், அறிவுரைகள் முதலானவற்றில் எதிலும் உள்ள பொருள் வகை எதுவும் பொருன்படுவதாகும். தாங்கள் கோரியுள்ள தகவல்கள் தொடர்

பாக தயார் நிலையில் வைத்திருக்கும் வகையில் கோப்போ (அ) பதிவேடோ மின்னணு வடிவத்திலோ இவ்வலுவலகத்தில் (பதிவுத்துறை சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில்) பரா மரிக்கப்படுவது இல்லையாதலால் கோரிய தகவல்கள் வழங்க இயலவில்லை. வழித் தடம் பற்றிய மதிப்பு ஆவணத்தில் குறிக்கப்படுமானால் அவ்வாவண தன்மைக்கு (nature of documents) ஏற்ப முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்படும் என பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 13.09.2016).

கேள்வி: 1 புத்தக கோர்வைத் தொகுதியில் உள்ள ஒரு நீதிமன்ற நகலை தட்டச்சு செய்து வழங்குமாறு தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் ஒருவர் கோரியுள்ளார். இதற்கு எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: பதிவுத்துறையில் பதிவு செய்யப்பட்ட (அ) கோர்வை செய்யப்பட்ட ஆவணத்தின் நகலை வழங்க தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தில் இடமில்லை. எனவே ரூ20/க்கான நீதிமன்றம் சாரா முத்திரைத்தாளுடன் நகல் மனு மற்றும் பதிவுச்சட்டத்தில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட கட்டணம் செலுத்தி சான்றிட்ட நகல் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என பதில் அனுப்பவும். (கோ.செல்வநாதன். 03.11.2016).

கேள்வி: பிறப்பு பதிவேட்டில் உள்ள தகவல் தெரிவித்தவர் விபரம் மற்றும் பதிவு செய்த அலுவலரின் விபரங்கள் அடங்கிய பக்கத்தின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத் தின் கீழ் வழங்கலாமா?

பதில்: பிறப்பு இறப்பு பதிவின் நகல் தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் கோரிப் பெற இயலாது என்றாலும் , பிறப்பு இறப்பு சான்று வழங்கும்போது தகவல் தெரிவித்த வர் விபரம், அந்த பதிவை பதிவு செய்த அலுவலர் விபரம், மரணமடைந்ததற்கான கார ணம் ஆகியவற்றை சேர்த்து வழங்க படிவத்தில் உரிய கலங்கள் இல்லையென்பதாலும் பதிவேடு நம்மிடம் உள்ளதால் RTIன் கீழ் தகவலாக வழங்கலாம். இதற்கு ஏதுவாக அந்த மனுதாரர் உரிய கட்டணம் செலுத்தி சான்று பெற்றிருக்க வேண்டும். RTIன்கீழான மனு வில் தொடர் எண்/ஆண்டு எண்/மாத எண், பிறந்த/இறந்த தேதி, பதிவு தேதி,பெயர் போன்ற விபரங்களுடன் மனு அளித்தால் நாம் அளிக்கும் தகவலில்'' இன்ன கிராம…..ம் ஆண்டு பிறப்பு /இறப்பு பதிவேட்டில் இன்ன தேதியில் பதிவு செய்யப்பட்ட இன்னாரின் பிறப்பு /இறப்பு குறித்த தகவல் தெரிவித்தவர், மேற்கண்ட பதிவை பதிவு செய்த அலு வலர்'' என்ற விபரங்களை மட்டும் தகவலாக தெரிவிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 07.11.2016).

கேள்வி: ரேகைப்பதிவேட்டின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்க லாமா?

பதில்: பதிவுச்சட்டம், பதிவு விதி, பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் ஆகியவற்றில் ரேகைப் பதி வேட்டில் தேடுதல் மேற்கொள்ளவும் நகல் பெறவும் வழிவகை செய்யப்படவில்லை. எனவே ஒரு குறிப்பிட்ட நபர் (அ) நபர்களின் ரேகைகளின் நகல்களை ஆவண எண் குறிப்பிட்டு தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் கோரினால் அந்த ரேகை (அ) ரேகை கள் உள்ள பக்கத்தில் மீதமுள்ள ரேகைகளை மறைத்து ஜெராக்ஸ் எடுத்து தகவலாக (உரிய கட்டணம் வசூலித்துக்கொண்டு) வழங்கலாம். ஆனால் ரேகைப்பதிவேட்டின் தொகுதி பக்கம் என குறிப்பிட்டு மனு பெறப்படக்கூடாது. ஏனெனில் ரேகைப்பதிவேட் டின் தொகுதி பக்க விவரங்கள் பொதுமக்கள் அறிய வாய்ப்பில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 03.03.2017 , 03.05.2018 , 31.01.2021 , 11.10.2021 & 24.11.2021).

கேள்வி: ஒரு குறிப்பிட்ட காலத்தில் ஒரு அலுவலகத்தில் பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணங் களை தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டம்2005 பிரிவு2(J)(1) ன்படி பார்வையிட்டு தேவை யான ஆவணங்களை சான்றிட்ட நகல் பெற அனுமதி அளித்து நேரம் ஒதுக்கி தருமாறு கோரினால் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: ஆவணப்பதிவு விபரம் தேடிப்பார்க்கவும் சான்றிட்ட நகல் பெறவும் பதிவுத் துறை யில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. எனவே கோரும் தகவலானது தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டத்தின் வரையறைக்குள் வராது . எனவே தகவல் தேவைப்படும் சொத்து சொத்து சம்மந்தப்பட்ட ஒவ்வொரு புல எண்ணுக்கும் தேடுதல் கட்டணம் முதல் ஆண்டுக்கு ரூ 30/அடுத்த ஒவ்வொரு ஆண்டுக்கும் ரூ 15/ கணிணி கட்டணம் ரூ 100/ ஒரே மனுவாக கொடுத்தால் மனு கட்டணம் ரூ 1/(அ) தனித்தனி மனுவாக கொடுத்தால் ஒவ்வொரு மனுவுக்கும் ரூ 1/வீதம் சேர்த்து பொதுத்தேடுதலுக்கான மனு கொடுத்து வில்லங்க சான்று பெற்றபின் தேவையைப்பொறுத்து உரிய கட்டணம் செலுத்தி சான் றிட்ட நகல் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என மனுதாரருக்கு பதில் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வ நாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: அதிகார ஆவணம் நடைமுறையில் உள்ளதா என்று RTIன்கீழ் கேட்டால் தகவல் வழங்கலாமா?

பதில்: ஆம் (அ) இல்லை என்று பதில் அளிக்கக்கூடிய வகையில் கேள்வியாக தகவல் கோர RTIல் வழிவகைசெய்யப்படவில்லை என்று மட்டும் தகவல் அளிக்கலாம். மேலும் ஒரு அதிகார ஆவணம் ரத்து செய்யப்படாமல் உள்ளதா என்பதை உறுதிப்படுத்த ஆவண நகலை பார்த்துதான் முடிவு செய்ய வேண்டும் (அல்லது) அதிகார ரத்து குறித்த பதிவேடு (Register of Revocation of Power of Attorney) மூலம் அறியலாம். இந்த பதிவேடு அனைத்து அலுவலகங்களிலும் முறையாக பராமரிக்கப்படுகிறதா என்று கூற முடியாது. வேண்டு மானால் குறிப்பிட்ட காலத்திற்கு அதிகார ரத்து குறித்த பதிவேட்டின் நகல் RTIன் கீழ் கோரினால் வழங்கலாம். ஆனாலும் இதில் விடல்கள் இருந்தால் ஒன்றும் செய்ய முடியாது. மனுதாரர் பொது அதிகார ஆவணம் தொடர்புடைய முதல்வராகவோ (அ) முகவராகவோ இல்லாத பட்சத்தில் அதிகார ஆவணத்திற்கு சான்றிட்ட நகல் பெற இயலாது. இவ்விபரங்களை மனுதாரர் நேரில் வந்தால் தெரிவிக்கலாம். (கோ.செல்வ நாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: இந்து திருமண விண்ணப்பம் மற்றும் இணைப்புகளின் நகல்களை தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்கலாமா?

பதில்: இந்து திருமணப்பதிவின் தேடுதல் மற்றும் நகல் வழங்க கட்டணம் நிர்ணயிக் கப் பட்டுள்ளதால் RTIன்கீழ் வழங்க இயலாது. இந்து திருமண மனு மற்றும் அது தொடர் பான இணைப்புகள் விபரம் RTIன்கீழ் வழங்கலாம். மேலும் RTIன்கீழ் வழங்கப்பெற்ற எந்த நகலையும் சான்றாவணமாக (ஆதாரமாக) எடுத்துக்கொள்ளக்கூடாது. (கோ.செல்வ நாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: 3 புத்தக அட்டவணையில் தேடிப்பார்க்க ஒருவரின் இறப்புச்சான்றுடன் RTIன் கீழ் ஒருவர் மனு கொடுத்தால் அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: அட்டவணைகளில் தேடிப்பார்க்கவும் பதிவுத்துறையில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் RTI பொருந்தாது. மேலும் 3 புத்தகம்/ 4 புத்தகம் சம்மந்தப்பட்ட அட்டவணைகளை சான்றிட்ட நகல் வழங்கும் பொருட்டு பதிவு அலுவலர் மட்டுமே

தேடிப்பார்க்க அனுமதிக்கப்பட்டுள்ளதால் மனுதாரரை அனுமதிக்கக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன் 22.04.2017).

கேள்வி: ஒரு கிராமத்தில் பதிவான அனைத்து விதமான ஆவண விபரங்களையும் 2007 முதல் 2017 வரை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் ஒருவர் தகவலாக கோரு கிறார். தகவல் கொடுக்கலாமா?

பதில்: ஒரு புல எண் (அ) ஆவணம் தொடர்பாக தேடுதல் மேற்கொள்ள பதிவுச்சட்டத் தின் கீழான கட்டணப்பட்டியலில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. மனுதாரர் கோரியவாறு பதிவுத்துறையில் தகவல்கள் தயார்நிலையில் வைப்பது இல்லை. எனவே கோரும் தகவலானது தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் வழங்க இயலாது. மனு தாரர் விரும்பும் தகவலுக்குரிய சர்வே எண் (அ) எண்கள் தொடர்பாக உரிய கட்டணம் செலுத்தி வில்லங்க சான்று பெற்றுக்கொள்ளலாம் எனகட்டணவிபரத்துடன்பதில்அளிக்க வேண்டும். மனுதாரர் A கணக்கு நகலை கோரினால் RTI ன்கீழ் வழங்கலாம். தற் போதைய மனுவுக்கு இதனை பதிலாக தெரிவிக்க வேண்டியதில்லை. (கோ. செல்வ நாதன் 04.05.2017).

கேள்வி: தனித்திருமணச்சட்டத்தின்கீழ் 01.01.2011 முதல் 31.10.2017 முடிய பதிவு செய் யப் பெற்ற திருமணங்களில் மாறுபட்ட மதத்தினர்களுக்கிடையில் (அ) மாறுபட்ட வகுப் பினர்களுக்கிடையில் நடைபெற்ற திருமணம் தொடர்பான மணமக்கள் பெயர், முகவரி, மதம், ஜாதி போன்ற தகவல்களை RTI ன் கீழ் கோரப்பட்டுள்ளது. எவ்வாறு வழங்குவது?

பதில்: மனுதாரர் விரும்புகிற வகையில் தகவல்களை தேடிப்பார்த்து பொறுக்கி எடுத்து வழங்க தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்படவில்லை. தனித் திரு மணச் சட்டத்தின்கீழ் திருமணப்பதிவுச்சான்றுக்கு நகல் வழங்குவதற்கு மட்டுமே கட்ட ணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளது. திருமண அறிவிப்புகள், மனுக்கள் மற்றும் இவற் றுடன் தொடர்புடைய இணைப்பு ஆவணங்கள் ஆகியவற்றுக்கு நகல் வழங்க தனித் திரு மணச்சட்டத்தில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. எனவே மனுதாரர் தகவல் கோரிய காலத்திற்குள் திருமணப்பதிவிற்காக கோர்வைசெய்யப்பட்டவற்றுள் பதிவு செய் யப்பட்டவற்றைப் பொறுத்த மட்டில் அறிவிப்புகள் (Notices/Applications) அவற்றுடன் தொடர்புடைய இணைப்புகள் ஆகியவற்றின் மொத்த பக்கங்களின் எண்ணிக்கையை கணக்கிட்டு "தாங்கள் கோரிய தகவல்கள் …. பக்கங்களைக் கொண்டுள்ளதால் நகல் கட்டணமாக பக்கம்1க்கு ரூ 2/ வீதம் மொத்தம் ரூ….. ஐ வங்கி வரைவோலை/ வங்கி காசோலை/ நேரில் ரொக்கமாக /வங்கியில் உரிய தலைப்பில் செலுத்துச்சீட்டு மூலம்; செலுத்தினால் கோரிய தகவல்கள் வழங்கப்படும்" என அறிவிப்பு அனுப்பவும். நகல் கட்டணம் செலுத்தப்பட்ட பின் நகல்களை தகவல்களாக வழங்கிடலாம். ஜாதி மதம் பார்த்து தகவல்களை வழங்க வேண்டிய அவசியமில்லை. தகவலை பெற்ற பின்னர் மனுதாரர் தான் பார்த்துக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 12.12.2017).

கேள்வி: ஒரு தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின் கீழான மனுவில் ஒரு சார்பதிவகத் துக்குட்பட்ட ஒரு கிராம சொத்துக்களைப்பொறுத்து கீழ்க்கண்டவாறு தகவல்கள் கோரப் பட்டுள்ளன.

1.01.04.2009 முதல் 31.05.2010 வரை பதிவான கிரைய ஆவணங்கள் எத்தனை?

2. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவண எண்ணும் தேதியும்.
3. கிரைய ஆவண சொத்துக்களின் வழிகாட்டி மதிப்பு.
4. ஆவணதாரர்கள் தெரிவித்த மதிப்பு.
5. வழிகாட்டி மதிப்பைவிட கூடுதலாக பதிவு செய்திருப்பின் அதன் விபரம்.

6. மேற்படி ஆவணங்களின் புல எண், உட்பிரிவு எண் விஸ்தீரணம்.
7. மதிப்புக்குறைவு காரணமாக நிறுத்தி வைக்கப்பட்டஆவணங்கள்.

பதில்: தகவல் எண்1: மனுதாரர் கோரியவாறு கிராம சொத்துக்களைப்பொறுத்து கோரப்பட்ட காலத்தில் பதிவான கிரைய ஆவணங்கள் தொடர்பாக விபரங்கள் என இவ்வலுவலகத்தில் தனியாக பராமரிக்கப்படுவதில்லை. எனவே கோரிய தகவல் வழங்க இயலவில்லை.
தகவல் எண் 2: தகவல் எண் 1 ஆக கோரியதற்கு அளித்த பதில் இதற்கும் பொருந்தும். இவ்வாறே 3 முதல் 7 வரைக்கும் பதில் தெரிவிக்கலாம். மேலும் தமிழ்நாடு தகவல் ஆணைய தீர்ப்புரை வழக்கு எண்13516, 13517,13518/ மா.த.த.ஆ/2016 நாள் 10.05.2017 ல் தெரிவித்துள்ளபடி பொது அதிகார அமைப்பின் வள ஆதாரத்தை திசை திருப்புவதாகவும் பொதுஅதிகார அமைப்பின் அன்றாட அலுவல்களுக்கு குந்தகம் விளைவிக்கும் விதமாக மனுதாரரின் கோரிக்கை அமைந்துள்ளது. எனினும் ஒரு சர்வே எண் தொடர்பாக பதிவுத் துறையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளபடி(அதாவது வணிக வரி மற்றும் பதிவுத் (ஜே2) துறை நாள் 09.12.2014 ன்படி பதிவுக் கட்டணப்பட்டியல் கூறு 13(2) ன்படி ஒரு புல எண் தொடர்பாக தேடுதல் கட்டணம் (விபரமாக) செலுத்தி மனுவை தாக்கல் செய்து வில்லங்க சான்று பெற்றுக்கொள்ளலாம். மேலும் எந்த ஆவணத்திற்கு விபரங்கள் தேவைப்படுகிறதோ சான்றிட்ட நகலுக்கான மனு மற்றும் கட்டணத்துடன் விண்ணப்பித்து சான்றிட்ட நகல் பெற்றுக்கொள்ளலாம் என பதில் அளித்து விடவும். (கோ.செல்வநாதன். 18.03.2018).

கேள்வி: தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் ப. து. த அலுவலகத்தில் பெறப்பட்ட மனுவின்நகலை அனைத்து சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திற்கும் அனுப்பி தகவல் வழங்க கோரப்பட்டுள;ளது. இதற்கான தகவலை எவ்வாறு வழங்குவது?

பதில்: துறைத்தலைமை அலுவலகத்தில் உள்ள பொதுத்தகவல் அலுவலருக்கு அனுப்பிய மனுவில் மனுதாரர் கேட்டுள்ள தகவல்கள் தங்கள் வசம் இல்லாத நிலையில் சட்டப் பிரிவு 6(3)ன் படி தகவல்கள் இருக்கின்ற வேறு ஒரு பொது அதிகார அமைப்புக்கு மட்டுமே விண்ணப்பத்தினை மாற்றம் செய்ய வேண்டும். பல்வேறு பொது அதிகார அமைப்புகளுக்கு மனுதாரரின் விண்ணப்பத்தினை மாற்றம் செய்ய வேண்டிய அவசியம் இல்லை. அதே போன்று பல்வேறு பொது அதிகார அமைப்புகளிடமிருந்தும் தகவல்கள் சேகரித்து மனுதாரருக்கு வழங்க வேண்டிய அவசியமும் இச்சட்டத்தில் இல்லை. தகவல்கள் இருக்கின்ற ஒவ்வொரு சார்நிலை அலுவலகத்திற்கும் தனித்தனியாக கட்டணம் செலுத்தி பெற்றுக்கொள்ளுமாறு மனுதாரரை அறிவுறுத்த வேண்டும் என உள்ளது. எனவே ப.து.த அலுவலகத்திலிருந்து forward செய்யப்பட்டதாய் இருந்தால் மேற்கண்டவாறு தெரிவித்து மனுதாரர் கோரியுள்ளவாறு தனிப்பதிவேடுகளோ (அ) கோப்புகளோ இவ்வலுவகத்தில் பராமரிக்கப்படவில்லை என்பதால் தகவல் அளிக்க இயலவில்லை என தெரிவிக்கலாம். ஜெராக்ஸ் நகலாகவே விண்ணப்பம் பெறப்பட்டுள்ளதால் உரிய கட்டணம் இல்லாததால் மனுதாரருக்கு நேரடியாக தகவல்கள் வழங்க தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தில் வழிவகை செய்யப்படவில்லை என்றும் தெரிவித்துவிடலாம். (கோ. செல்வநாதன் 18.03.2018).

கேள்வி: நில உடமைப்பதிவேடு (R.H) பட்டா எண் மற்றும் உரிமையாளர் பெயரில் தயாரிக்கப்பட்டுள்ளபோது ஏன் நில உடமைப்பதிவேட்டின் பக்கத்தின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டத்தின்கீழ் ஏன் வழங்கக்கூடாது?

பதில்: நில உடமைப்பதிவேடு (R.H) பட்டா எண், பட்டாதாரர் பெயர், அந்த பட்டாவில் அவருக்கு சொந்தமான புலஎண்கள் ஆகிய விபரங்கள் வருவாய்துறையினரால் அளிக்கப் பட்டதன் அடிப்படையில் தயாரிக்கப்பட்ட போதிலும் 31.12.1966 முடிய பதிவான ஆவ ணங்களுக்கான அட்டவணையாகவே பதிவிட்டு வரப்பெற்றதால் இப்பதிவேடு அட்ட வணை II க்கு சமமாகவே கருத வேண்டும். ஒரு துறையில் கட்டணம் நிர்ணயம் செய் யப் பெற்று தேடுதல் (அ) நகல் பெற வழிவகை செய்யப்பட்டிருந்தால் தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டம் பொருந்தாது என உள்ளது. எனவே மனுதாரர் உரிய கட்டணம் செலுத்தி வில்லங்க சான்று தான் பெற்றுக்கொள்ளலாம். RTI யின் கீழ் தகவலாக பெற இயலாது, (கோ. செல்வநாதன். 05.04.2018).

பிறப்பு இறப்பு சான்று தங்கள் அலுவலகத்தில்தான் வழங்கப்பட்டதா என்ற கேள்வி மற்றும் இந்திய வெளியுறவுத்துறை அமைச்சகத்தால் ஏதேனும் விபரம் கேட்டுப் பெறப் பட்டுள்ளதா என்ற கேள்விக்குப்பதிலாக பிறப்பு (அ) இறப்பு சான்றின் தேடுதல், நகல் எண்ணைக் குறிப்பிட்டு பிறப்பு இறப்பு கட்டணப்பதிவேட்டின் (தொடர்புடைய பக்க) நகலினை வழங்குமாறு கோரினால் உரிய நகல் கட்டணம் வசூலித்துக்கொண்டு வழங்க லாம். வெளியுறவுத்துறை அமைச்சகத்தால் சான்றின் நகல் தொடர்பாக விபரம் கேட்ட கடிதம் மற்றும் அதற்குரிய பதிலின் நகல்களை வழங்குமாறு கோரினால் (அவ்வாறு இருந்தால்) நகல் கட்டணம் வசூலித்தபின் நகலாக வழங்கலாம். ஏதும் இல்லையெனில் மனுவில் கோரியுள்ள தகவல்கள் ஏதும் இவ்வலுவலகத்தில் இல்லையென தெரிவிக்க லாம். (This is just for future reference). (கோ.செல்வநாதன் 25.10.2018).

கேள்வி: தடை மனுவின் நகலையும் தடை மனுவிற்கு வசூலிக்கப்பட்ட கட்டணத்திற் கான ரசீது நகலையும் தகவல் பெறும் உரிமைச் சட்டத்தின் கீழ் தகவலாக கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: 1. தடை மனுவின் நகலை பலவகை நகலாக (Miscellaneous copy) ஆக பெறலாம். பதிவுத்துறையில் இதற்காக கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் தகவல் பெறும் உரிமைச்சட்டத்தின் கீழ் நகலாக வழங்க இயலாது. 2. கட்டண ரசீது நகல் (Copy of fee receipt) வழங்க கட்டணம் பதிவுத்துறையில் நிர்ணயம் செய்யப்பட்டுள்ளதால் தகவல் பெறும் உரிமைச் சட்டத்தின் கீழ் தகவலாக வழங்க இயலாது. (கோ.செல்வநாதன் 17.12.2018).

கேள்வி: வில்லங்க மனுவின் நகலை தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் கோரி னால் வழங்கலாமா?

பதில்: நிலை ஆணை 1017(a)ல் மேல்முறையீடு தீர்ப்பாணைகள், வாக்குமூலங்கள், ஆவண ரசீதுகள், மனுக்கள் மற்றும் விண்ணப்பங்கள் முதலியவற்றின் நகல;கள் அவை தொடர்புடைய நபர்கள் (அ) அந்நகலைப்பெற அருகதை உள்ளவர் என பதிவு அலுவல ருக்கு திருப்திப்படுத்தினால் பதிவுக்கட்டணப்பட்டியல் கூறு 14ன்படி நிர்ணயிக்கப்பட்ட நகல் கட்டணம் செலுத்துவதின் பேரில் நகலாக வழங்கலாம் என உள்ளது. இது Miscellaneous copy ஆக வழங்கப்படுவதாகும். எனவே கட்டணம் செலுத்தி தேடுதல் & நகல் பெற உள்ள இனங்களுக்கு தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டம் பொருந்தாது என பதில் தெரிவித்து விடலாம். (கோ.செல்வநாதன் . 26.12.2018).

கேள்வி: வணிக நிறுவனங்கள் புதுப்பித்தல் தொடர்பான அடிக்கட்டை ரசீதின் நகல் தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின் கீழ் தரலாமா?

பதில்: வணிக நிறுவனச் சட்டம் தொடர்பாக வசூலிக்கப்படும் ரசீதின் நகலுக்கு கட்ட ணம் சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. எனவே ரசீது ஒன்றின் நகல் வழங்க ரூ 2/ நகல் கட்டணமாக வசூலித்துக்கொண்டு நகல் வழங்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 12.09.2019).

கேள்வி: கட்சியின் லெட்டர் பேடில் கேட்கப்பட்ட கேள்விகளுக்கு பதில் அளிக்கலாமா?

பதில்: தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின் கீழ் தகவல் கோருபவரின் பெயரும் முகவரியும் இருந்தால் பதில் அளிக்கலாம். (கோ.செல்வநாதன். 10.10.2019).

பதிவுத்துறையில் தேடுதல் மற்றும் நகலுக்கு கட்டணம் நிர்ணயம் செய்யப்பட்ட இனங் களுக்கு நகல் பெற தகவல் அறியும் உரிமைச் சட்டம் பொருந்தாது என இனி பதில் அளிக்க முடியாது. தமிழ்நாடு தகவல் ஆணைய வழக்கு எண்SA- 9184/SCIC/ 2019 நாள் 12.06.20019 ன் படி சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பதியப்பெற்ற ஆவணங்களை பார்வை யிட்டு தகவல்கள் மற்றும் சான்றொப்பமிட்ட நகல்கள் உடனடியாக வழங்கிட வேண்டும். எனவே ஆவண எண்ணைக் குறிப்பிட்டு நகல் வழங்கக் கோரினால் வழங்க வேண்டும். சார்பதிவாளர் என்ற முத்திரையும் அலுவலக (பெரிய) முத்திரையும் இடக்கூடாது. உதவிப் பொதுத்தகவல் அலுவலர் / பொதுத் தகவல் அலுவலர், சார்பதிவாளர் அலுவல கம்….. என Rubber Stamp செய்து அதனையே போட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 09.08.2020).

கேள்வி: RTI மனுவிற்கு அளித்த பதிலை மனுதாரர் வாங்க மறுத்துவிட்டார். தபால் திரும்ப வந்துவிட்டது. வேறு நடவடிக்கை ஏதும் எடுக்க வேண்டுமா?

பதில்:பதில் அடங்கிய கடிதத்தை வாங்க மறுத்து திரும்ப பெறப்பட்ட அஞ்சல் உறை யினை அப்படியே கோப்புடன் வைத்து முடித்துக்கொள்ளலாம். (கோ.செல்வநாதன். 07.10.2020).

கேள்வி: முக்கியமான தபால்களை பதிவஞ்சலில் அனுப்ப வேண்டும் என்று அலுவலக நூலில் உண்டா? RTI தொடர்பான பதில் கடிதங்களை பதிவஞ்சலில் அனுப்ப வேண்டுமா?
பதில்: ஒரு கடிதத்துடன் அசல்ஆவணம், பணிப்பதிவேடுபோன்றவை அனுப்பும் போதும், ஒரு அறிவிப்பு அனுப்பி குறிப்பிட்ட நாட்களுக்குள் பதில் பெறப்படவில்லையெனில் அடுத்த நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டிய நிலையிலானவை குறித்தும் கடிதங்கள் பதிவஞ்சல் மூலம் அனுப்பப்பட வேண்டும். எவையெவை பதிவஞ்சல் மூலம் அனுப்பப் பட வேண்டும் என்று குறிப்பிட்டு விதிநூலில் விளக்கப்படவில்லை. தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்தின்கீழ் பெறப்படும் மனுக்களுக்கு 30 நாட்களுக்குள் பதில் வேண்டும் என்று தான் உள்ளது. தமிழ்நாடு தகவல் ஆணையம் பதிவஞ்சல் மூலம் அனுப்பப்பட வேண்டும் என ஆணைகள் பிறப்பித்துள்ளது. (கோ.செல்வநாதன். 18.04.2021).

கேள்வி:ஒரு ஆவண நகலை இணையதள வாயிலாக பெற்றவர் அதில் உள்ள எழுத்துக் கள் சரியாக தெரியவில்லை என்பதற்காக கணிணி மூலம் எழுத்து வடிவில் வழங்கு மாறு RTIன் கீழ் கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்:ஏற்கனவே தயார் நிலையில் உள்ள பதிவின் நகலை வழங்க மட்டுமே RTI ல் வழிவகை செய்யப்பட்டுள்ளது. வழங்கப்பட்ட நகலில்உள்ள எழுத்துக்கள் சரியாக தெரிய வில்லை என்பதற்காக கையினால் எழுதிக்கொடுக்கவோ (அ) கணிணி மூலம் தட்டச்சு

செய்து கொடுக்கவோ RTIல் வழிவகை செய்யப்படவில்லை. பதிவுத்துறையில் நிர்ணயிக்கப்பட்ட கட்டணம் செலுத்தி சான்றிட்ட நகல் ஜெராக்ஸ் மிஷின் மூலம் நகல் வழங்கவும் (அ) Scan செய்யப்பட்டதில் ஒளி நகல் வழங்க மட்டுமே விதிமுறைகள் உள்ளன. (கோ.செல்வநாதன். 28.06.2021).

கேள்வி:ஒரு இறப்பு பதிவேட்டில் பதிவு எண் மற்றும் பதிவு நாளை தெரிவித்து இறப்புக்கான காரணத்தை தெரிவிக்குமாறு கோரினால் வழங்கலாமா?

பதில்: இறப்புக்கான காரணம் இறப்புச்சான்றில் குறிப்பிடப்படுவதில்லை என்பதால் அவ்விபரத்தை RTIன்கீழ் கோரினால் வழங்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.08.07.2021).

கேள்வி: ஒரே தபால் உறையில் இரண்டு மனுக்கள் அனுப்பப்பட்டுள்ளன. எவ்வாறு பதில் அளிப்பது?

பதில்: பொதுத்தகவல் அலுவலர் தான் ஒரே மனுதாரருக்கு இருவிண்ணப்பங்களுக்குரிய பதில் கடிதங்களை ஒரே உறையில் வைத்து அனுப்பக்கூடாது என உள்ளது. ஆனால் இந்தியக்குடிமகன் ஒரே உறையில் ஒரு மனுதான் அனுப்ப வேண்டும் என்ற கட்டுப்பாடு விதிக்கப்படவில்லை. எனவே இரு மனுக்களையும் தனித்தனியாக பதிவு செய்து பதில் அளிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன்.04.10.2021).

கேள்வி: RTIன்கீழான மனுவில் மனுதாரரின் கையொப்பம் இல்லை. இதனை ஏற்று பதில் வழங்கலாமா?

பதில்: கையொப்பம் இடப்படாத மனு வெற்றுத்தாளுக்கு சமம். எனவே இதன் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டியதில்லை. கையொப்பம் செய்து திரும்ப அனுப்புமாறு கோர வேண்டியதும் இல்லை. ஆனால் RTIன்கீழான பதிவேட்டில் பதிவு செய்து கையொப்பம் இன்றி மனு பெறப்பட்டதால் நடவடிக்கையின்றி முடிக்கப்பட்டது என்று கோப்பினையும் முடித்து பதிவேட்டில் வரிசை எண்ணையும் சுழித்து விடலாம். மனுதாரர் மேல்முறையீடு செய்தாலும் மனுவில் கையொப்பம் இன்றி பெறப்பட்டதால் நடவடிக்கையின்றி முடிக்கப்பட்டது என பதில் அளித்து விடலாம். கையொப்பம் இடப்படாத மனுக்கள் பற்றி தகவல் அறியும் உரிமைச்சட்டத்திலோ (அ) தகவல் ஆணைய தீர்ப்புகளிலோ ஏதும் தெரிவிக்கப்படவில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 03.03.2022).

Section 33A of the Stamp Act, ((மு.ச பிரிவு 33A)

கேள்வி: இ.மு.ச பிரிவு 33Aயின் கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மாவட்டப்பதிவாளரால் வசூலிக்கப்பட்டுள்ளது. இதற்கான சான்று எந்த பிரிவின்கீழ் ஆவணத்தில் சேர்க்கப்பட வேண்டும்?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 33A யின் கீழ் அபராதம் விதிக்கப்படுவதில்லை. எனவே இ.மு.ச பிரிவு 47A யின் கீழ் சான்று சேர்க்கப்படுவதைப்போன்றே மு.ச பிரிவு 42ன் கீழான சான்று சேர்க்கப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 12.04.2018).

கேள்வி: தணிக்கை குறிப்புரை தொடர்பாக இ.மு.ச பிரிவு 33A யின் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்டுள்ளது. குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத் தில் (அ) சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் வசூலிக்க வேண்டுமா?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 33A & பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A யின் கீழ் நடவடிக்கை எந்த சார்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் துவங்கப்பட்டதோ,அந்த சார்பதிவாளரே குறைவு முத்தி ரைத் தீர்வை, குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கலாம். இ.மு.ச பிரிவு 33A & பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 80A ன் கீழ் எந்த வருவாய் வட்டாட்சியரிடம் நிலுவையில் உள்ளதோ அந்த அலுவலருக்கும் தொகை வசூலான விவரத்தையும் தெரிவிக்க வேண்டும். சம்பந் தப்பட்ட அட்டவணை மற்றும் ஆவண நகலிலும் சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்ட மைக்கான குறிப்பு சேர்க்கப்பட்டிருப்பின் தற்போது தொகை வசூலானது சம்பந்தமாகவும் குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கும் அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 19.11.2021).

Societies Act (சங்கப் பதிவுச்சட்டம்)

கேள்வி: சங்கப்பதிவேட்டில் நீக்கம் செய்யப்பட்ட சங்கத்தின் அதே பெயரில் மீண்டும் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்:ஒரு சங்கம் தானாக கலைக்கப்படாமல், சங்கம்முறையாகசெயல்படாமைஅல்லது அறிக்கைகள் தொடர்ந்து கோர்வை செய்யப்படவில்லை என்ற காரணத்திற்காகவோ நட வடிக்கை மேற்கொண்டு சங்கப்பதிவேட்டில் நீக்கம் செய்யப்பட்டபின்னர் அதே பெயரில் மீண்டும் ஒரு சங்கம் பதிவுக்கு வருமானால் உரிய கட்டணம் வசூலித்து நிலுவையில் வைத்து உண்மையிலேயே பழைய சங்கம் செயல்படவில்லை என்பதை உறுதி செய்து கொண்டு பதிவு செய்யலாம்.ஏனெனில் சங்கப்பெயர் நீக்கம் செய்யப்பட்ட பின்னரும் சில சங்கங்கள் செயல்பட்டு வரும் நிலை உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் 16.07.2015).

கேள்வி: நேரு யுவகேந்திரா சார்பிலான இளைஞர் சங்கங்களுக்கு தற்போது பதிவுக் கட்டணம் ரூ 100/ம் கோர்வை கட்டணம் ரூ 10/ம் சான்றிதழ் கட்டணம் ரூ 25/ ம் என்பது சரிதானா?

பதில்: பதிவுக்கட்டணம் ரூ 100/ + துணை விதி கோர்வை கட்டணம் ரூ 100/ + உறுப் பினர் பட்டியல் (படிவம் 6) கோர்வை கட்டணம் ரூ 100/ + இருப்பிட விவர அறிக்கை (படிவம் 5) கோர்வை கட்டணம் ரூ 100/ + சான்று வழங்க கட்டணம் ரூ 250/ ஆக ரூ 650/ வசூலிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 22.03.2016)

கேள்வி: ஒரு அரசு ஊழியரான ஆசிரியர் நலச்சங்கத்தில் உறுப்பினராக சேரலாமா?

பதில்: மாவட்ட ஆட்சியரும் பொது நல சங்கங்களில் உறுப்பினராக சேர்க்கப்பட்டு சங்கங்கள் பதிவாகி உள்ளன. எனவே ஒரு அரசு ஊழியர் நலச்சங்கத்தில் உறுப்பினராக இருக்க தடை இல்லை. ஆனால் ஜாதி சங்கத்தில் உறுப்பினராக சேரக்கூடாது. (கோ. செல்வநாதன். 03.06.2016).

கேள்வி: ஒரு சங்கம் 1994-2010 காலங்களுக்குரிய ஆண்டு அறிக்கைகளை தாக்கல் அரசிடம் நிலுவையில் உள்ள நிலையில் 2010-2011, 2011-2012, 2012-2013 காலங்களுக் குரிய ஆண்டு அறிக்கைகளை கோர்வை செய்து தற்பொழுது 2013-2014 காலத்திற்கான அறிக்கைகளை கோர்வைக்காக தாக்கல் செய்துள்ளது. இதன்மீது தற்பொழுது என்ன நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: முந்தைய காலத்திற்கான ஆவணம் /அறிக்கை கோர்வைக்கு ஏற்கப்படாமல் நிலுவையில் வைத்திருக்கும் நிலையில் அதற்குப்பிந்தைய காலத்திற்கான அறிக்கைகள் அவைகள் எவ்வித குறையுமின்றி இருந்தால் கோர்வைக்கு ஏற்று நிலுவையில் வைக்க வேண்டும். நிலுவையில் வைப்பதற்கான காரணத்தை கோப்பில் பதிவு செய்திட வேண் டும் என ப.து.த எண் 43666/ ஐ2/ 1999 நாள்20.1.1999 ல் உள்ளது. தாமதத்துக்கு விதி விலக்குபெறுவதற்காகவோ வேறு காரணத்துக்காகவோ நிலுவையில் வைக்கப்பட்டுள்ள நிலையில் அதற்குப்பிந்தைய காலத்திற்கான அறிக்கைகள், அறிவிப்புகள் எதனையும் கோர்வை செய்யக்கூடாது என ப.து.த எண் 56352/ ஐ2/2000 நாள் 7.2.2001 ல் உள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 03.06.2016).

கேள்வி: ஒரு மாவட்டத்திலிருந்து வேறு மாவட்டத்திற்கு சங்கத்தை மாற்றம் செய்வது எப்படி?

பதில்: ஒரு பதிவு மாவட்டம் பிரிக்கப்படும்போது (அல்லது) ஒரு பதிவு மாவட்டத் திலிருந்து ஒரு கிராமம் (அ) ஒரு சார்பதிவகம் வேறு பதிவு மாவட்டத்துடன் சேர்க்கப் படும்போது அதற்காகபிறப்பிக்கப்படும் அரசாணையில் தொடர்புடைய சங்ககோப்புகளை புதிய மாவட்டப்பதிவாளர்அலுவலகத்திற்கு மாற்றம்செய்யஆணையிடப்படும்.இத்தகைய அரசசாணையின்படி மாற்றம் செய்யப்பட வேண்டிய சங்க கோப்புகள் சம்மந்தமாக சங்க எண், சங்கத்தின் பெயர், இருப்பிடம், பதிவு நாள், கடைசியாக கோர்வை செய்த அறிக்கை மற்றும் நாள் போன்ற விபரங்களை பட்டியலிட்டு முகப்புக்கடிதமாக 3 பிரதிகளில் தயா ரித்து ஒரு பிரதியினை அழித்தல் கோர்வை (File of list of documents and records destroyed and list of record transferred to other office) ஒட்டிக்கொண்டு இரு பிரதிகளுடன் கோப்பு களை (முறையாக தைத்து) அனுப்பி வைத்து ஒரு பிரதியில் ஒப்புதல் பெற்று அதனை யும் மேற்படிகோப்பில் ஒட்டிவைத்துக்கொள்வதுடன் சங்கப்பதிவேட்டில் பதிவு எண்ணை சிகப்பு மையினால் சுழித்து கோப்பு மாற்றப்பட்ட விபரத்தை எழுதி மாவட்டப்பதிவாளர் கையொப்பம் பெற்றுக்கொள்ள வேண்டும். கோப்புகள் பெறப்படும் அலுவலகத்திலும் பட்டியலை அழித்தல் கோர்வையில் ஒட்டிக்கொள்ள வேண்டும். அந்த அலுவலகத்தில் ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட சங்க வரிசை எண்ணுக்கு அடுத்து பிற அலுவலகத் திலிருந்து பெறப்படும் சங்கங்களுக்கு வரிசை (பதிவு) எண் அளித்து அடைப்புக் குறிக்குள் முந்தைய அலுவலக பதிவு எண்ணை சிகப்பு மையினால் குறிப்பிட வேண்டும். முகப்புக் கடிதம்(ஒப்புதல் வழங்கிய பின்னரும், ஒவ்வொரு சங்கத்திற்கும் புதிய எண் அளிக்கப் பட்ட விபரத்தையும் சேர்த்து) தமது அலுவலக அழித்தல் (Destruction File) கோர்வையில் கோர்வை செய்து கொள்ள வேண்டும். அடுத்து கோர்வை செய்ய வேண்டிய அறிக்கை கள் குறித்து தொடர்புடைய சங்கங்களுக்கு நினைவூட்டும் விதமாக (புதிய பதிவு எண்/ பழைய பதிவு எண் விபரங்களுடன்) அறிவிப்பு அனுப்புவது நல்லது. வேறு அலுவலகத் தில் பதிவு செய்ய வேண்டிய சங்கம் தவறுதலாக பதிவு செய்யப்பட்டு விட்டால் ப.து.த அனுமதி பெற்றே மாற்றம் செய்ய வேண்டும். என்னுடைய கையேட்டில் உள்ள அலுவலக குறிப்பை பயன்படுத்தினால் சங்கப்பதிவில் நேரிடும் பெரும்பாலான குறை பாடுகளை தவிர்க்கலாம். பதிவுமாவட்டம் சார்பதிவகம் வாரியாக கிராமங்களின் பட்டி

யலை அனைத்து இருக்கையாளர்கள் மற்றும் அலுவலர்கள் வைத்துக்கொள்வது மிகவும் பயனுள்ளதாக இருக்கும். (கோ.செல்வநாதன் 14.06.2016 ,11.12.2016 & 27.03.2017).).

கேள்வி: ஒரு சங்கம் 1992ல் பதிவு செய்யப்பட்டு புதுப்பிக்கப்படாததால் பதிவேட்டி லிருந்து நீக்கப்பட்டுள்ளது. அந்தசங்கத்தின் தலைவர் என்ற முறையில் ஒருவர் பெயரில் சொத்து உள்ளது. அந்த தலைவர் சங்கத்திலிருந்து விலகிவிட்டார். தற்பொழுது பதிய சங்கத்திற்கு சொத்தினை எவ்வாறு மாற்றம் செய்வது?

பதில்: சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் கோர்வைகள் தாக்கல் செய்யப்படாததால் அரசிதழில் உரிய விளம்பரம் செய்யப்பட்டு சங்கப்பதிவேட்டிலிருந்து பெயர் நீக்கம் செய்யப்பட்ட பின்னரும் அந்த சங்கம் செயல்படாமல் இருக்குமானால் சங்கத்தின் சொத்துக்களை ஒத்த நோக்கங்களுடைய சங்கத்திற்கு ஒப்படைக்க சங்கப்பதிவாளர் ஆணையிட வேண்டும்.

கலைக்கப்பட்ட சங்கத்தின் பெயரில் புதிய சங்கம் பதிவுக்கு வருமானால் சங்க சார் பதிவாளர் மூலம் பழைய சங்கம் செயல்படவில்லை என்று உறுதி செய்துகொண்டபின் தான் புதிய சங்கம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 24.06.2016).

கேள்வி: வேலூர் மாவட்டம் வாணியம்பாடி நகரத்தில் The Advocates Association, Vaniyambadi என 2008ல் சில வழக்கறிஞர்கள் சங்கப்பதிவு சட்டப்படி பதிவு செய்துள்ள னர். மேற்கண்ட சங்கத்தில் உறுப்பினராக இல்லாத வழக்கறிஞர்கள் The Lawers Association, Vaniyambadi என சங்கப்பதிவு சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்ய அணுகும்போது அட்வகேட்ஸ் அசோசியேஷன் என்பதும் லாயர்ஸ் அசோசியேஷன் என்பதும் ஒரே அர்த்தம் என்று தெரிவித்து ஒரே பெயரில் பதிவு செய்ய இயலாது என தெரிவிப்பது சரியா?

பதில்: ஒரே பெயரில் (அ) ஒத்த பெயரில் உள்ள சங்கத்தினை பதிவு செய்யக்கூடாது என சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தில் உள்ளது. பதிவுச்சான்றில் சங்கத்தின் பெயரை தமிழில் எழுதுவதை அப்படியே ஆங்கில வடிவில் எழுத வேண்டும் எனவும் மொழி பெயர்ப்பு செய்யக்கூடாது எனவும் உள்ளது. அதாவது தி அட்வகேட்ஸ் அசோசியேஷன் வாணி யம்பாடி என தமிழிலும் The Advocates Association, Vaniyambadi என ஆங்கிலத்திலும் எழுத வேண்டும். அட்டவணை செய்யும்போது The, Sri என்பது போன்ற (பெயருக்கு முன்னால் வரும்) சொல்லை விட்டுவிட்டு பெயரின் முகப்பெழுத்து உள்ள தாளில் அட்ட வணை செய்ய வேண்டும் என உள்ளதால் Advocates Association என்பதும் Lawers Association என்பதும் வெவ்வேறானவை என்றே கொள்ள வேண்டும். மாவட்டப்பதி வாளர் பதிவு செய்ய முடியாது என தெரிவித்ததாக உள்ளதால் ப. து. த அவர்களிடம் மனு கொடுத்து ஆணை பெற்ற பின் பதிவு செய்யலாம். (கோ.செல்வநாதன் 10.09.2016).

கேள்வி: ஆண்டு பொதுக்குழு கூட்டம் கூட்ட கால அவகாசம் கோரப்படுகிறது. இதற்கு விதி 48 பொருந்துமா? மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் உள்ளதா?

பதில்: சங்கப்பதிவுச் சட்டம் பிரிவு 26 ஆண்டு பொதுக்குழு கூட்டம் பற்றியதாகும். சங்கப் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 49ன்படி சில பிரிவுகளின் கீழ் தாமதம் மன்னிக்க சங்கப் பதிவாள ரான மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் வழங்கப்பட்டுள்ளது. இதில் பிரிவு 26 இடம் பெறவில்லை. ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 44035/ ஐ2/2002 இனம் 3ல் பிரிவு 49 மற்றும் விதி 48 என்றே உள்ளது. பிரிவு 49 ல் பிரிவு 26 இடம்பெறாத நிலையில் ஆண்டு பொதுக் குழு கூட்டத்தை கூட்டுவதற்கு கால அவகாசம் வழங்க அதிகாரம் இல்லை . (கோ. செல்வநாதன். 06.10.2016).

கேள்வி: Society என்பதற்கும் Association என்பதற்கும் வித்தியாசம் உண்டா?

பதில்:சாதாரணமாக Society, Association என்ற வார்த்தைகளில் மட்டும் பெரிய அளவில் வித்தியாசம் காணமுடியாது. உறுப்பினர்கள் சங்கத்தின்ஆதாயத்திலிருந்து பலன் பெறுவ தாக இருந்தால் அது கூட்டுறவு சங்கமாகக் கருதப்பட்டு கூட்டுறவுத்துறையில் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். சங்கத்தின் நிதியிலிருந்து உறுப்பினர்களுக்கு பணமாக இனா மாகவோ (அ) கடனாகவோ (அ) ஊக்கத்தொகையாக போன்று எதுவும் அளிக்கப்பெறாமல் உறுப்பினர்கள்/மற்றவர்களுக்கு கல்வி, விளையாட்டு, பொழுது போக்கு போன்ற நற்காரி யங்களை நோக்கங்களைக் கொண்டவை தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச் சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பட வேண்டும். பணிபுரியும் ஊழியர்கள் தமது பணி நலனுக்காக சேர்ந்து அமைத் துக்கொள்வது /அரசை (அ) தாம் பணிபுரியும் நிறுவனத்திடம் கோரிக்கை வைப்பது/ போராடுவது போன்ற நோக்கங்களைக்கொண்டவை Labours Union/ Employees Association எனக்கருதப்படும். இத்தகையன பதிவுத்துறையில் தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ. செல்வநாதன். 30.11.2016).

கேள்வி: அறிக்கைகள் கோர்வை செய்வதில் எற்படும் தாமதத்திற்கு அபராதம் எவ்வாறு கணக்கிடுவது?

பதில்: தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் அறிக்கைகள் கோர்வைக்கு தாக்கல் செய்வதில் ஏற்படும் தாமதத்திற்கு அபராதம் ஏதும் நிர்ணயம் செய்யப்படவில்லை. தாம தம் மன்னித்த பின் கோர்வை செய்யப்பட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 06.01.2018).

கேள்வி: தமிழ்நாட்டில் பதிவு செய்யப்பெற்ற சங்கத்தை அதே நோக்கங்களைக் கொண்ட தும் வேறு மாநிலத்தில் பதிவு செய்யப்பட்டதுமான சங்கத்துடன் இணைக்கலாமா? இது சம்மந்தமாக மேற்கொள்ள வேண்டிய நடைமுறை என்ன?

பதில்: தமிழ்நாடு சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின் கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற ஒரு சங்கம் அதே நோக்கங்களைக்கொண்டதும் வேறு மாநிலத்தில் உள்ள சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தின்கீழ் பதிவு செய்யப்பெற்ற சங்கத்துடன் இணைவதற்கு மாவட்டப்பதிவாளர் அனுமதி அளிக்க லாம். இதனடிப்படையில் தமிழ்நாட்டில் உள்ள சங்கமானது பொதுக்குழுவைக்கூட்டி இந்த சங்கத்தில் உள்ள அனைத்து உறுப்பினர்களும் இணைக்கப்படும் சங்கத்தின் உறுப் பினர்களாக கருதப்படுவர் என்றும் இறுதி நிலவரப்படி உள்ள அசையாச்சொத்துக்கள், அசையும் சொத்துக்கள் (தொகை உள்பட) இணைக்கப்படும் சங்கத்தில் சேர்க்கப்படும் என தெரிவித்து தீர்மானம் இயற்றி அதன்பின் அந்த சங்கத்தின் பொறுப்பாளரிடம் ஒப் படைத்து அதற்கான ஒப்புதல் பெற்று (அசையாச்சொத்தைப்பொறுத்து ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட வேண்டியதிருக்கும்) மாவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் கோர்வை செய்யப் பட வேண்டும். இக்கோர்வைக்குப்பின் சங்கப்பதிவேட்டில் பதிவை சுழித்து கோப்பை அழிக்கப்பட வேண்டியதற்காக தற்காலிக பதிவுப்பதிவேட்டில் சேர்த்துக்கொள்ளலாம். வேறு மாநிலத்தில்உள்ள சங்கப்பதிவுச்சட்டத்தைப்பற்றி கவலைப்பட வேண்டியதில்லை. (கோ.செல்வநாதன் 12.10.2018).

கேள்வி: தமிழ்நாடு சங்கப் பதிவுச்சட்டப்படி ஒரு நபர் பல்வேறு சங்கங்களுக்கு தலை வராக இருக்க முடியுமா?

பதில்: ஒரு நபர் பல சங்கங்களில் உறுப்பினராக இருப்பதற்கு தமிழ்நாடு சங்கப் பதிவுச் சட்டத்தில் தடை ஏதுமில்லை. அந்தந்த சங்க உறுப்பினர்களின் தலைவர் உள்ளிட்ட நிர் வாகக்குழு உறுப்பினர்கள் தேர்தல் மூலமோ (அ) ஒருமனதாகவோ தேர்ந்தெடுக்கப் படலாம். (கோ.செல்வநாதன் 24.11.2018).

கேள்வி: ஏற்கனவே பதிவு செய்யப்பட்ட சங்க சான்றிதழின் Duplicate Copy கோரி ஒருவர் மனு செய்துள்ளார். அதற்கான கட்டணம் எவ்வளவு?

பதில்: சங்கப் பதிவுச் சான்றுக்கு Duplicate Copy என வழங்க சங்கப்பதிவுச்சட்டம் மற்றும் விதிகளிலோ கட்டணப்பட்டியலிலோ வரையறை செய்யப்படவில்லை என மனுவை திருப்பி விடலாம். ஆனால் சங்கப் பதிவுச் சான்றின் நகல் வழங்கக்கோரி C.F.L ஒட்டிய மனு, பதிவு செய்யப்பட்ட ஆண்டு மனுவில் தெரிவிக்கப்படவில்லை எனில் தேடுதல் கட்டணம் ரூ200/ம் நகல் கட்டணம் ரூ20/ம் வசூலித்துக்கொண்டு உண்மை நகல் என வழங்கலாம். (கோ.செல்வநாதன் 30.11.2018).

கேள்வி: அரசுப் பள்ளி பாதுகாப்பு இயக்கம் என்ற பெயரில் சங்கம் பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சங்கப் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 9(2) ன்படி அரசுப் பள்ளி பாதுகாப்பு இயக்கம் என்ற பெயரில் சங்கம் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 12.09.2019).

கேள்வி:மக்களால் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்ட பிரதிநிதிகள்சேர்ந்து ஒருசங்கம் அமைக்கலாமா?

பதில்: சங்கம் அமைக்கலாம். ஆனால் மக்களால் தேர்ந்தெடுக்கப்பட்டவர்களின் பதவிக் காலம் முடிவுறும்போது அவர்களின் நிலை என்னவாகும்? அதனால் பதிவியின் பெயரை குறிப்பிடாமல் சங்கம் துவக்கி பதிவு செய்வதே நன்று. (கோ.செல்வநாதன் .13.02.2020).

கேள்வி: ஒரு சங்கத்தின் முந்தைய நிதி ஆண்டிற்கான ஐந்தொகை கணக்கின்படி வர வினத் தலைப்பில் உள்ள தொகையில் பொறுப்புகள் என்ற தலைப்பின் கீழ் உள்ள தொகையினை கழித்துவிட்டு வரும் தொகையினை புதுப்பித்தலுக்கான கட்டணம் கணக் கிடலாமா?

பதில்: In the table of fees under the Socities Registration Act, in seial number 2(2) For filing any document during the financial year of the Society , the fees should be collected on the basis of the annual receipt or expenditure…..என உள்ளது. எனவே எந்த ஆண்டுக்குரிய கோர்வை தாக்கல் செய்யப்படுகிறதோ அந்த நிதியாண்டில் சங்கத்தின் வரவு (அ) செலவு இதில் எது அதிகமோ அதனடிப்படையில் கட்டணம் கணக்கிட வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் .25.03.2021).

Stamp Duty (முத்திரைத்தீர்வை)

கேள்வி:முத்திரைத்தாட்களை வாங்கி எவ்வளவுநாட்களுக்குள் உபயோகிக்க வேண்டும்?

பதில்: எப்பொழுது வாங்கிய முத்திரைத்தாட;களையும் எப்பொழுது வேண்டுமானாலும் அதா வது எவ்வளவு நாட்கள் அல்லது ஆண்டுகள் கழித்தும் உயோகிக்கலாம். (ஆதா ரம்: முத்திரைச்சட்ட விதி 7(1) ன் கீழான குறிப்பு 1 பக்கம் 335). (கோ.செல்வநாதன் 23.02.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளில் (Date of execution) 8% முத்திரைத்தீர்வை நடப்பில் இருந்தது. ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் 7% முத்திரைத்தீர்வை நடப்புக்கு வந்துவிட்டது. இந்தவழக்கில்தாக்கல்செய்யப்பட்ட நாளில் நடப்பில் உள்ள விகிதப்படி முத்திரைத்தீர்வைதானே வசூலிக்கப்பட வேண்டும்? ஆவணம் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட நாளில் 7% முத்திரைத் தீர்வை நடப்பில் இருந்து பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் 8% முத்திரைத்தீர்வை நடப்புக்கு வந்தால் எழுதப்பட்ட நாளில் நடப்பில் இருந்த 7% முத்திரைத் தீர்வை முறையானதாக இருக்குமா?

பதில்: ஒரு ஆவணம் எழுதப்படும்போது அவ்வாவணத்தின் தன்மை மற்றும் ஆவணத்தில் குறிக்கப்பட்டுள்ளமதிப்புக்கு முத்திரைக்கட்டண அட்டவணை I ல் கண்ட கூறுகளில் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளபடி உரிய முத்திரைத்தாளில் எழுதப்படவேண்டும் என்பதே Duly stamped என முத்திரைச்சட்ட விளக்கத்தில் உள்ளது. எனவே ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டநாளில் உள்ளபடியான முத்திரைத்தீர்வை விகிதத்தில்தான் கணக்கிட வேண்டும். ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான மதிப்பினையே பின் பற்ற வேண்டும். ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடியான பதிவுக்கட்டண விகிதத்திலேயே பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட வேண்டும். முத்திரைத் தீர்வை விலக்கு அல்லது சலுகையினை ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட நாளில் உள்ளபடி கடைபிடிக்கப்பட வேண்டும். அதேபோன்று பதிவுக்கட்டண விலக்கு அல்லது சலுகையினை ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படும் நாளில் உள்ளபடி அளிக்க வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.05.2016)

கேள்வி: தானசெட்டில்மெண்ட் ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தாள் செட்டில்மெண்டு எழுதிப் பெறுபவர் பெயரில் இருக்கலாமா?

பதில்: பொதுவாக ஆவண எழுதிக்கொடுப்பவர்/ எழுதிப்பெறுபவர் பெயரில் (அல்லது) இருவர் பெயரிலும் இருக்கலாம். உயில் ஆவணம் முத்திரைத்தாளில் எழுதுவதாயிருந்தால் எழுதி வைப்பவர் பெயரில் மட்டும் தான் இருக்க வேண்டும். பொது அதிகார ஆவணமும் எழுதிக்கொடுக்கும் முதல்வர் பெயரில் முத்திரைத்தாள் இருப்பது நல்லது. (கோ. செல்வநாதன் 26.01.2018)

கேள்வி: 3(1) அறிக்கை, 1A படிவம், கோஷ் பாரா போன்றவற்றில் உள்ள முத்திரைத்தாள் மதிப்பை ஆவண சந்தை மதிப்ப் ற்கான முத்திரைத்தீர்வையாக கொள்ளலாமா?

பதில்: 3(1) அறிக்கை, 1A படிவம் ஆகியவை ஆவணத்துடன் இணைக்க வேண்டிய படிவங்கள் (அறிக்கை) ஆகும். இவை முத்திரைத்தாளில் தயாரிக்கப்பட்டிருந்தால் அந்த முத்திரைத்தாட்களின் மதிப்பை கழித்து மீதியுள்ள முத்திரைத்தாட்களின் மதிப்பு போதுமானதாக இல்லையென்றால் மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க வேண்டும். மு.ச பிரிவு 41ன் கீழான மனு மற்றும் பதிவேட்டில் ஆவணம் தாங்கிய முத்திரைத்தீர்வை என்ற இடத்தில் ஆவணம் தாங்கியுள்ள மொத்த முத்திரைத் தீர்வையினையும் மு.ச விதி 3(1), 1A அறிக்கை தாங்கியுள்ள முத்திரைத்தீர்வை இவ்வளவு என்ற விபரமும் குறிக்கப்பட வேண்டும். பாக ஆவணத்தில் கோஷ் பாரா என்பது சொத்தின் அட்டவணைகளின் மதிப்பு சம்மந்தப்பட்டது. இதன் அடியில்தான் எழுதிக்கொள்பவர்கள் சாட்சிகள் ஆவண எழுத்தர் கையொப்பங்கள் இருக்க வேண்டும் என்பதால் கோஷ் பாராவும் ஆவணத்தின் ஒரு பகுதியே எனக் கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன் 06.04.2018, 09.04.2018 & 26.03.2021)

Stamp Vendor (முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர்)

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் விற்பனை செய்யும் முத்திரைத்தாளில் தமிழ் நாடு எண், வாங்குபவரின் பெயர், ஊர் ஆகிய விபரங்களை அவர்கள் கைப்படவே எழுத வேண்டும் என ஆணை உள்ளதா?

பதில்: Stamp vendors are strictly prohibited from altering endorsements made by them on stamp papers .-Standing order No 77(VII) of the Stamp Act .Page 614. முத்திரைத்தாள் விற்பனை யாளர் உதவி முகவர் ஒருவரை நியமனம் செய்யக்கூடாதே தவிர அவருக்கு உதவி வேலையாள் ஒருவரை வைத்துக்கொள்ளலாம். அங்கீகாரம் பெற்ற முத்திரைத்தாள் விற் பனையாளர் ஒருவர் அவர் பெயரில் வாங்கப்பட்ட முத்திரைத்தாட்களில் அவரது கையொப்பம் இட்டு தனது வேலையாள் மூலம் விற்பனை செய்ய எவ்வித தடையும் விதி நூலில் காணப்படவில்லை.-R.G Page 259, September 1985. முத்திரைச்சட்ட விதி 57 (viii) படி முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர்கள் தாம் இல்லாமல் எழுத்தர்கள் விற்பனை செய்ய அனுமதிக்கக்கூடாது. Page 149 Stock file on Stamp Act. (கோ.செல்வநாதன் .19.07.2016)

கேள்வி: ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளருக்கு அதிக வயதாகிவிட்டதால் அவரிடம் உதவியாளராக பணியாற்றி வந்தவர் பெயரில் அந்த உரிமத்தை மாற்றம் செய்து தரக் கோரலாமா?

பதில்: ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் தன்னால் தொடர்ந்து விற்பனை செய்ய முடியாது என்று கருதினால் அவரது உரிமத்தை மாவட்டப்பதிவாளரிடம் ஒப்படைத்து விட வேண்டும். மேற்கண்டவாறான நிலையிலும் (அ) ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனை யாளர் இறந்து விட்ட நிலையிலும் (அ) ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் மீது நட வடிக்கை எடுத்து அவரது உரிமம் ரத்து செய்யப்பட்ட நிலையிலும் ஏற்படும் காலி யிடத்தை பூர்த்தி செய்ய ப.து.த விடம் அனுமதி கோரி, அனுமதி கிடைத்தபின் முத்தி ரைத்தாள் விற்பனையாளர் பணியிடம் நிரப்ப விண்ணப்பம் கோரி விளம்பரம் செய்து நேர்காணல் மூலம் தெரிவு செய்து உரிமம் வழங்கலாம். ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்கள் விண்ணப்பித்திருந்தால் அனுபவம் உள்ளவரைவிட மற்ற நபர்கள் தகுதிகள் குறைவான வர்களாக இருந்தால் அவர்களை தெரிவு செய்யாமல் விட்டுவிடலாம். (கோ.செல்வ நாதன். 29.07.2016)

கேள்வி:பதிவு அலுவலகத்தில் பணிபுரியும் ஒருவரின் மனைவி வேறு ஒரு _அலுவல கத்தில் முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளராக இருக்கலாமா?

பதில்: ஒரே குடும்பத்தில் ஒருவர் ஆவண எழுத்தராக இருந்தால் அக்குடும்பத்தைச் சார்ந்த வேறு எவருக்கும் முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் உரிமம் வழங்கக்கூடாது என ஆணை உள்ளது. ஏனெனில் பழைய தேதியிட்ட முத்திரைத்தாட்களை பயன்படுத்தி மோசடியாக ஆவணம் தயாரிக்கும் நிலை ஏற்படலாம் என்பதே. ஆனால் பதிவுத்துறை யில் பணிபுரிபவரின் குடும்பம் பற்றி ஆணை ஏதும் வந்ததாக தெரியவில்லை. (கோ. செல்வநாதன். 22.03.2017).

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் உரிமத்தில் முகவரி அதாவது கதவு எண் மட்டும் மாற்றம் செய்யப்படுகிறது. இதற்கு மனு பெறப்பட்டால் மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: தமிழ்நாடு முத்திரை விதிகளில் (Stamp Rules) முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் இட மாற்றம் குறித்த விபரங்கள் அதிகம் இருக்காது. எனினும் ப.து.த சுற்றறிக்கைகளில்

ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் இடமாற்றம் கோரும்போது அந்த பகுதியில்உள்ள முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர்(கள்) பாதிக்கப்படாதவாறு இருக்க வேண்டும் என உள்ளது. இதற்காக அந்த பகுதி சார்பதிவாளர்(களிடம்) முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் கள் கடந்த காலங்களில் விற்பனை செய்த விபரத்தை கோரிப்பெற்று முடிவு செய்யலாம் என உள்ளது. அவ்வாறு இடமாற்றம் செய்து புதிய ஆணை வழங்குவதற்குமுன் பழைய உரிமத்தை (அசல்) அவரிடமிருந்து பெற்று கோப்பில் வைத்துக்கொள்ள வேண்டும். புதிய ஆணையில் ஏற்கனவே எப்பொழுது எந்த ஆணையின் மூலம் வழங்கப்பட்டது என்ற விபரம் இருக்க வேண்டும். விற்பனை செய்யப்படும் முத்திரைத்தாட்களில் அவரின் முகவரி மற்றும் உரிம எண் குறிக்கப்பட வேண்டுமாதலால் ஏற்னவே கைவசம் உள்ள முத்திரைத்தாட்களில் மேற்கண்ட விபரம் அடங்கிய ரப்பர் ஸ்டாம்ப் இடப்பட்டிருந்தால் அவை அனைத்தும் முழுமையாக விற்பனை செய்யப்பட்ட பிறகே புதிய உரிமம் வழங்க வேண்டும். அதேபோன்று விற்பனைப்பதிவேடு, இருப்புப்பதிவேடு ஆகியவற்றை பெற்று பாதுகாப்பில் வைத்துக்கொள்ள வேண்டும். புதிய உரிமம் வழங்கும் ஆணை நகல் சம்மந் தப்பட்ட கருவூலம், வட்டாட்சியர் மற்றும் அந்த பதிவு மாவட்டம் சார்ந்த அனைத்து சார் பதிவாளர்களுக்கும், தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர், து.ப.து.த ஆகியோர்களுக்கும் அனுப் பிட வேண்டும். கேள்வியில் கதவு எண் மட்டும் மாற்றம் என்பதால் சார்பதிவாளரிட மிருந்து புள்ளி விபரம் கோர வேண்டியதில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 19.05.2017).

கேள்வி: ஏற்கனவே முத்திரைத்தாள் வாங்கியவரின் பெயர் மற்றும் ஊரை அடித்து விட்டு சரியான பெயர் மற்றும் ஊரை திருத்தம் செய்து அவரது கையெழுத்தையும் போட்டுள்ளார். இதை சார்பதிவாளர் ஏற்க மறுப்பது சரியா?

பதில்: சார்பதிவாளர் ஏற்க மறுத்தது மிகச்சரியே. தமிழ்நாடு அரசால் அச்சிட்டு வெளி யிட்ட முத்திரைச்சட்ட புத்தகத்தில் (Stamp Manual) பக்கம் 614 நிலை ஆணை 77(vii)ல் Stamp vendors are strictly prohibited from altering endorsement made by them on stamped papers. Any Stamp vendor proved to have contravened this rule is liable to have his licence cancelled. If any incorrect endorsement has been inadvertently made, the Stamped paper may be treated as spoiled under Section 49(a) of the Act and allowances may be claimed therefore under Section 53 என உள்ளது. முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் முத்திரைத்தாளில் எழுதும் மேற்குறிப்பினை திருத்தம் செய்வதிலிருந்து தடுக்கப்படுகிறார்கள்என்றும் இந்தவிதியை மீறி செயல்படுவது நிரூபிக்கப்பட்டால் அவரது உரிமம் ரத்து செய்யப்படுவதற்கு உரிய தாகும் என்றும் எதிர்பாராவிதமாக பிழையாக எழுதப்பட்டுவிட்டால் அந்த முத்திரைத் தாளை மு.ச. பிரிவு 49(a)ன்கீழ் கெட்டுப்போனதாக முடிவு செய்து பிரிவு 53 ன்கீழ் திருப் புத்தொகை பெறலாம் எனவும் உள்ளது. எனவே முத்திரைத்தாள் வாங்கியவர் பெயரை யும் ஊரையும் திருத்தம் செய்ததும் (அடித்து எழுதியது) தவறுதான். இந்த முத்திரைத் தாளை வைத்து ஆவணம் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 07.02.2018).

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் உரிமம் பெற ஏதேனும் தகுதி உள்ளதா? முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் உரிமம்பெற என்ன சேய்ய வேண்டும்? அதன் நடை முறை என்ன?

பதில்: முன்பெல்லாம் அதாவது 1990ம் ஆண்டுக்கு முன்பு ஒவ்வொரு பதிவு மாவட்டத் திலும் ஏற்கனவே உரிமம் பெற்ற முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் இறந்து போனதால் ஏற்பட்ட காலியிடம் (அ)தன்னால் தொடர்ந்து செயல்பட முடியாது என தெரிவித்ததால் உரிமத்தை ரத்து செய்ததால் ஏற்பட்ட காலியிடம் (அ) தொடர்ந்து கருவூலத்தில் முத்தி ரைத்தாட்கள் கேட்பு (Indent) செய்யாமலும் விற்பனை செய்யாமலும் உள்ள முத்திரைத் தாள் விற்பனையாளரிடம் விளக்கம் கோரி அவரது உரிமத்தை ரத்து செய்ததால் ஏற்

பட்ட காலியிடம் (அ) ஒரு சார்பதிவகம் புதியதாய் திறக்கப்படும்போது தேவை எனக் கருதி புதிதாக உருவாக்கும் இடத்திற்கு உரிமம் பெற விரும்புபவர்கள் உரிய படிவத்தில் உரிய இணைப்புகளுடன் விண்ணப்பிக்கலாம் என மாவட்டப்பதிவாளரால் விளம்பரம் செய்து சம்மந்தப்பட்ட சார்பதிவகம், சார்நிலைக்கருவூலம், வட்டாட்சியர் அலுவலகம், நகராட்சி/ பேருராட்சி சம்மந்தப்பட்டதாயிருந்தால் அந்த அலுவலகம், ஊராட்சி ஒன்றிய அலுவலகங்களில் விளம்பரம் செய்து விண்ணப்பங்கள் பெறப்பட்டு தகுதி உடையவரை தேர்வு செய்து உரிமம் வழங்கப்படும். 1990ம் ஆண்டுக்குப்பின் பதிவுத்துறைத் தலைவ ரால் கோரப்படும்போது காலியிட விவரங்கள் தெரிவிக்கப்பட்டு அவர் அனுமதிக்கும் போது விளம்பரம் செய்யப்படும். மேலும் விபரங்களுக்கு என்னுடைய கையேட்டில் Stamp vendor என்ற தலைப்பில் காணலாம். (கோ.செல்வநாதன். 16.04.2018).

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் உரிமம் சில காரணங்களால் நிரந்தரமாக ரத்து செய்யப்பட்டபின் மேல்முறையீடு செய்ய காலக்கெடு உள்ளதா?

பதில்:உரிமம் ரத்து செய்யப்பட்டு பிறப்பிக்கப்பட்ட ஆணையில் யாரிடம் எவ்வளவு நாட் களுக்குள் மேல்முறையீடு செய்யலாம் என தெரிவிக்கப்பட்டிருந்தால் அந்த காலத்திற் குள்தான் மேல்முறையீடு செய்ய வேண்டும். அவ்வாறு இல்லையெனில் ஆணை பெறப் பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் மேல்முறையீடு செய்யலாம். “இ.மு.ச விதி 25(iii) -ன்படி முத்திரைத்தாள் விதிகளுக்குமுரணாக செயல்படும் மு.தா.வி உரிமம் ரத்துசெய்ய தகுந்த காரணமிருப்பின் அவர்களுக்கு போதுமான வாய்ப்பு அளித்து நேரிடையாக விசா ரணை செய்து அவர்களது விளக்கம்/ வாக்குமூலம் பெற்று தவறு / முறைகேடுகள் நிரூ பணமானால் அவர்களது உரிமங்களை நிரந்தரமாக ரத்து செய்ய வேண்டும்” என ப.து.த எண்68288/ஐ6/2004 நாள்28.1.2005ல் உள்ளது. வாய்ப்பு அளிக்கப்பட்டிருப்பின் மேல்முறை யீடு செய்வதால் பலன் கிடைக்கும் என்று உறுதியாக நம்ப முடியாது. (கோ. செல்வ நாதன். 10.8.2018).

கேள்வி: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் விற்பனை செய்யும் C.F.L குறித்து ஆண்டு தோறும் பராமரிக்கும் பதிவேடு ஏதும் மவட்டப்பதிவாளர் அலுவலகத்தில் ஒப்படைக்கப் படுவதில்லை. இருப்பினும் வருமான வரித்துறையினரோ (அ) வேறு துறையினரோ விபரம் கோரும்பொழுது எதன் அடிப்படையில் விபரம் அளிப்பது?

பதில்: நீதிமன்ற ஒட்டுவில்லை (C.F.L) தொடர்பான பதிவேடுகள் ஏதும் மாவட்டப் பதிவாளர் அலுவலகத்தில் பெறப்படுவதில்லை. எனவே விபரம் அளிக்க இயலவில்லை என தெரிவிக்கலாம். அல்லது சம்மந்தப்பட்ட முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரிடமிருந்து பதிவேட்டினைப் பெற்று விபரம் அளிக்கலாம். (கோ. செல்வநாதன். 09.08.2019).

கேள்வி: ஒரு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் விற்பனைப்பதிவேட்டில் மகேந்திரா பைனான்ஸ் என எழுதி விற்பனை செய்துள்ளார். ஆனால் முத்திரைத்தாளில் HBDFS நிறுவனம் என எழுதி உள்ளார். இது குறித்து புகார் மனு வரப்பெற்றுள்ளது. முத்திரைத் தாள் விற்பனையாளரும் மேற்படி தவறினை ஒப்புக்கொண்டு வாக்குமூலம் அளித்துள் ளார். இந்நிலையில் முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளருக்கு வழங்கப்படவேண்டிய தண் டனை என்ன?

பதில்: இந்த முத்திரைத்தாளானது திருப்புத்தொகை (Refund)கோரி பெறப்பட்டதெனில் திருப்புத்தொகை வழங்க மறுக்கலாம். முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் இம்மாதிரியான தவறு முதன்முறை செய்திருப்பாரானால் எச்சரித்து விடலாம். தொடர்ந்து இம்மாதிரியே

செயல்பாடுகள் இருக்குமானால் அவரது உரிமத்தை நீக்கம் செய்ய நடவடிக்கை மேற் கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன். 03.11.2019).

கேள்வி: ஒருவருக்கு 5 முத்திரைத்தாட்கள் விற்பனை செய்யப்பட்டதில் ஒரு முத்திரைத் தாளில் மட்டும் வாங்கியவர் பெயர், ஊர், தேதி இவைகளை எழுத விட்டுப்போய்விட்டது. ஆவணமும் பதிவாகிவிட்டது. இதனால் முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளருக்கு சிக்கல் ஏற்படுமா?

பதில்: முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் பதிவேட்டில் வரிசை எண்களும், யாருக்கு விற் பனை செய்யப்பட்டவை என்ற விபரங்களும் திருத்தங்களின்றி இருந்தால் எவ்வித நட வடிக்கையும் எழாது. பதிவு செய்யப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக சார்பதிவாளர் முத்தி ரைத்தாள் விற்பனையாளரின் பதிவேட்டை ஆய்வு செய்து Stamp vendor’s endorsement இடம் பெறாத முத்திரைத்தாள் குறித்து பிழைக்குறிப்பு அறிக்கையினை மாவட்டப்பதி வாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி ஆணை பெற்று அசல் ஆவணத்தில் குறிப்பு சேர்த்து கணிணியில் Link ஒளிவருடல் செய்து மாப ஆணையினை பிழைக்குறிப்புஅறிக்கைகள் கோர்வையில் கோர்வை செய்து நிரந்தரமாக பாதுகாக்கவேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 06.11.2020).

கேள்வி: ஆவண எழுத்தர் உரிமம் பெற்றவரின் மகனுக்கோ (அ) மருமகளுக்கோ முத்தி ரைத்தாள் விற்பனையாளர் உரிமம் வழங்கலாமா?

பதில்: ஒரே குடும்பத்தில் ஆவண எழுத்தர் உரிமம் பெற்றவர் இருக்கும்போது அந்த குடும்பத்தைச்சேர்ந்த பிற நபர்களுக்கு முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் உரிமம் வழங்க இயலாது. குடும்பஉறுப்பினர் என்பது குடும்ப அட்டையின்படி ஒரே குடும்பத்தைச் சார்ந்த வர்கள் என்பதைக்குறிக்கும். கணவருக்கு ஒரு குடும்ப அட்டையும் மனைவிக்கு ஒரு குடும்ப அட்டையும் உள்ளதாக வந்தால் ஏற்க இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 18.02.2021).

கேள்வி: உரிமம் பெற்ற முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளர் தன்னுடைய இருப்பில் முத்தி ரைத்தாட்களை விற்பனை செய்யாமல் வைத்திருக்கும் நிலையில் இறந்துவிட்டார் அந்த முத்திரைத்தாட்களை என்ன செய்வது?

பதில்: விற்கப்படாத முத்திரைத்தாட்களில் முத்திரைத்தாள் விற்பனையாளரின் பெய ரிட்ட முத்திரையோ, கையொப்பமோ இடப்பட்டிருந்தால் அவற்றை மு.ச பிரிவு 54ன்படி திருப்புத்தொகை பெறலாம். கழிவுத்தொகை ஏதுமின்றி முழு தொகையினையும் திருப்பி அளிக்கலாம்.விற்கப்படாத முத்திரைத்தாட்களில் பெயரிட்ட முத்திரையோ, கையொப் பமோ இடாமலிருந்தால் அவற்றைமட்டும் விற்பனை செய்ய முத்திரைத்தாள் விற்பனை யாளரின் வாரிசு ஒருவர் பெயருக்கு தற்காலிக உரிமம் வழங்கலாம். இதற்கென விண் ணப்பிக்கும்போது கையிருப்பிலுள்ள முத்திரைத்தாட்களின் நாணய வாரியாக விபரங் களும் தெரிவிக்கப்பட வேண்டும். இவ்வாறு உரிமம் பெற்றவர் கருவூலத்திலிருந்து புதியதாக முத்திரைத்தாட்கள் பெற இயலாது. (கோ.செல்வநாதன். 19.02.2021).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் முத்திரைத்தாள் வாங்கியவரின் ஊர் பெயர் மட்டும் தவறாக உள்ளது. இதனை எவ்வாறு சரிசெய்வது ?

பதில்:பதிவு செய்வதற்குமுன் சரிபார்த்திருக்க வேண்டும். பதிவு செய்யப்பட்டபின் முத்தி ரைத்தாள் விற்பனையாளரின் மேற்குறிப்பு தவறாக உள்ளது என்பதற்காக பிழை திருத் தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய முடியாது. (கோ.செல்வநாதன். 13.07.2021).

Time for Presentation (ஆவணம் தாக்கல் 3 அருகதையான காலம்)

கேள்வி: நீதிமன்ற டிக்ரி ஆவணம் 120 நாட்களுக்குமேல் தாக்கல் செய்தால் பதிவுக்கு ஏற்கலாமா? இல்லையெனில் வழிமுறை என்ன?

பதில்: ஆவணம் தாக்கல் செய்ய காலக்கெடு 120 நாட்கள் எனக் கணக்கிடுவது தவறு. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23 ன்படி ஆவணம் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக் குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். நீதிமன்ற டிக்ரி (அ) ஆணை பிறப்பிக்கப் பட்ட நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். டிக்ரி யின் நகல் கோரி விண்ணப்பித்தபின் நகல் வழங்க நீதிமன்றம் எடுத்துக்கொண்ட நாட் களை மட்டும் நீட்டித்து கணக்கிடலாம். மாத காலம் முடிந்து விட்டால் தாமதம் மன் னித்து பதிவு செய்வதற்கான நடைமுறையினை பின்பற்றலாம். செப்டம்பர்13ம் தேதி ஒரு ஆவணம் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்டதாக கொண்டால் அவ்வாவணம் அடுத்த ஜனவரி மாதம் 13 ம் தேதியில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம். ஜனவரி 13 ம் தேதி அரசு விடு முறை நாளாக இருந்தால் அதற்கடுத்த வேலை நாளில் (working day) தாக்கல் செய்ய லாம். (கோ. செல்வநாதன். 05.07.2016).

கேள்வி: அலுவலகத்தில் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்ட இரு நிலுவை ஆவணங்கள் தொடர்பாக நீதிமன்றத்தில் ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்டு மனுதாரருக்கு வழங்கப்பட்டுள் ளது. மேற்கண்ட ஆவணங்கள் ஏற்கனவே 28.08.2014 ல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்த போது ஆவணத்தில்கண்ட சொத்துக்கு இடைக்காலத்தடை உள்ளதால் ஆவணம் பதிவுக்கு ஏற்க இயலாது என Check slip உடன் கட்சிக்காரருக்கு திரும்ப வழங்கப்பட்டது. மேற்கண்ட ஆவணங்களை நீதிமன்றத்தில் தாக்கல் செய்து வழக்கு நடைபெற்று இறுதியாக சொத்தில் உள்ள இடைக்கால தடைஆணை நீக்கம் செய்தும் வழக்கிலான சொத்து எழுதிக்கொடுக்கும் நபருக்கு உரிமை உள்ளது என்றும் என தீர்ப்பு வழங்கப்பட்டுள்ளது. இந்நிலையில் மேற்கண்ட ஆவணங்கள் இன்று பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ளது. எழுதிக்கொடுத்த நாள் 12.06.2014, 13.06.2014 என உள்ளது. தீர்ப்பாணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாள் 28.03.2017. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ன்படி தீர்ப்பாணை தேதியிலிருந்து 4 மாதங் களுக்குள் ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட்டுள்ள நிலையில் ஆவணத்தை பதிவு செய்யலாமா?

பதில்: சாதாரணமாக ஒரு ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்த நாளிலிருந்து 4 மாதங்களுக்குள் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு23ன்படி பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும். தவிர்க்க முடியாத காரணத்தால் தாக்கலில் தாமதம் ஏற்பட்டால் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து முதல் 4 மாத காலத்திற்குப்பின் அடுத்த 4 மாதங்களுக்குள் தாக்கலானால் உரிய அபராதம் செலுத்தி விண்ணப்பித்தால், தாமதம் தவிர்க்க முடியாதது என மாவட்டப்பதிவாளர் திருப்தி அடைந்து தாமதத்தை மன்னிப்பதன் பேரில் பதிவு செய்யலாம். ஆக எழுதிக் கொடுத்த நாளிலிருந்து 8 மாதங்கள் கடந்த பின் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய வழிவகை இல்லை. ஒரு ஆவணம் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பெற்று பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 71ன் கீழ் பதிவு அலுவலரால் மறுதளிக்கப்பட்டால், மறுதளிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட் களுக்குள் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72ன் கீழ் மேல்முறையீடு (Appeal) (அ) பிரிவு 73ன் கீழ் விண்ணப்பம் (Application) மாவட்டப்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்வதின் பேரில் ஆவ ணத்தை பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 75ன் கீழ் பதிவு செய்ய மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட் டால், அத்தகைய ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் ஆவணத்தை மீண்டும் உரிய பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி தாக்கல் செய்யலாம். பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 72 (அ)பிரிவு73ன் கீழ் தாக்கல் செய்யப்பட்டதின்மீது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 76ன் படி பதிவு செய்ய ஆணையிட மாவட்டப்பதிவாளர் மறுத்தால், பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 77ன்கீழ் நீதி மன்றத்தில் முறையீடு செய்து, ஆவணத்தை பதிவு செய்ய நீதிமன்றம் ஆணையிட்டால்,

அத்தகைய ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து 30 நாட்களுக்குள் ஆவணத்தை மீண்டும் உரிய பதிவுக்கட்டணம் செலுத்தி தாக்கல் செய்யலாம். கேள்வியில் கண்டுள்ள ஆவணங்கள் 28.08.2014 ல் பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பெற்று Check slip போடப்பட்டவை என்பதால் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23 ல் வரையறுக்கப்பட்ட காலம் கடந்து தாக்கல் என பதிவு விதி 162(VI) படி மறுதளித்து ஆணையிடப்பட வேண்டும். ஆவணங்கள் நிலுவையில் உள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் ஆவணத்தை பதிவின்றி திரும்ப அளிக்குமாறு கோரி அதன்படி ஆவணம் பதிவின்றி திரும்ப வழங்கப்பெற்று புதியதாக ஆவணம் தயாரித்து தாக்கல் செய்வதே ஆவணதாரர்களுக்கு நலம் பயக்கும். (கோ. செல்வநாதன் 24.07.2017).

கேள்வி: டிக்ரி பிறப்பித்த நாள் 21.04.17. நகலுக்கு விண்ணப்பித்த நாள் 25.07.17. முத்திரைத் தாள் கோரிய நாள் 07.08.17. முத்திரைத்தாள் தாக்கல் செய்த நாள் 08.08.17.நகல் தயாரித்த நாள் 18.08.17. மூன்று மாத காலம் கழித்து நகலுக்கு விண்ணப்பித்துள்ளதால் இதனை பதிவுக்கு அனுமதிக்கலாமா?

பதில்: நீதிமன்றத்தால் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாள் 21.04.17. சாதாரணமாக டிக்ரியின் நகலை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்ய அருகதையான நாள் 21.08.17 ஆகும். நகலுக்கு விண்ணப்பித்த நாள் 25.07.17. நகல் தயாரித்த நாள்18.08.17.ஆக நகல் தயாரிக்க நீதிமன்றம் எடுத்துக்கொண்ட நாட்கள் 24. எனவே 21.08.17லிருந்து 24 நாட்கள் நீட்டித்தால் தாக்கல் செய்ய அருகதையான நாள் 13.09.17 ஆகும். 4 மாதம் கடந்த பின்னர் விண்ணப்பித்திருந்தால் பதிவு செய்ய இயலாது. (கோ. செல்வநாதன் 07.10.2017)

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் (அ) நீதிமன்ற டிக்ரி ஆணை எவ்வளவு நாட்கள் வரை பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யலாம்?

பதில்: உயில் ஆவணம் தவிர எந்த ஒரு ஆவணமும் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் (பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 24,25,26ல் கண்ட வரையறைக்குட்பட்டு) பதிவுக்கு தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும். எனினும் நீதிமன்ற டிக்ரி/ ஆணை நகலைப் பொறுத்து அந்த நீதிமன்ற டிக்ரி/ ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் தாக்கல்செய்யப்பட வேண்டும் என பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 23ல் உள்ளது. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 24 என்பது ஒன்றுக்கு மேற்பட்ட நபர்களால் வெவ்வேறு தேதிகளில் எழுதிக் கொடுக்கப்பட்ட ஆவணம் எனில் ஒவ்வொருவரும் எழுதிக்கொடுத்த நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்படவேண்டும் என்பதைப்பற்றியது. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 25 என்பது தாக்கல் செய்ய அனுமதிக்கப்பட்ட 4 மாத காலத்திற்குள் தவிர்க்க இயலாத காரணத்தால் தாக்கல் செய்ய இயலவில்லை எனில் உரிய தாமதக் கட்டணம் செலுத்தி விண்ணப்பித்தால் மாவட்டப்பதிவாளர் தாமதத்தை மன்னித்து பதிவு செய்யலாம் என்பதைப்பற்றியது. பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 26 என்பது எழுதிக்கொடுத்தவர்களில் அனைவருமோ (அ) ஒருவரோ அயல்நாட்டில் வசிப்பவராய் இருந்து (அயல் நாட்டில்) எழுதிக்கொடுத்திருந்தால் அவ்வாவணம் இந்தியாவுக்கு முதன்முதலில் பெறப்பட்ட நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்பட வேண்டும் என்பதைப் பற்றியது. மேற்கண்ட விபரங்களின்படி நீதிமன்ற டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்ட நாளிலிருந்து நான்கு மாதங்களுக்குள் அல்லது பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 25ன் படி தாமதக்கட்டணத்துடன் 8 மாதங்களுக்குள் தாக்கல் செய்யப்படவில்லையெனில் பதிவு விதி 162(VI) ன்படி பதிவு மறுதளிக்கப்பட வேண்டும். எனினும் டிக்ரி பிறப்பிக்கப்பட்டபின் அதன் நகலுக்கு மனுதாரர் விண்ணப்பித்து நீதிமன்றம் அதிக நாட்கள் நகல் தயாரிக்க எடுத்துக்கொள்ளும் நிகழ்வில் சாதாரணமாக 4 மாதம் முடிவடையும் தேதியிலிருந்து மனுதாரர் எடுத்துக்

கொண்ட நாட்கள் போக மீதி நாட்களை நீட்டித்து கணக்கிடலாம் என ப.து.த ஆணை வந்துள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் . 24.10.2017)

Transfer Duty (மிகுவரி)

கோயிலில் பூஜை செய்யும் உரிமையினை மாற்றிக்கொடுக்கும் ஆவணத்திற்கு மிகுவரி தேவையில்லை. மச்ச மாசூல் அதாவது மீன் பிடித்தல் பங்கு உரிமை சம்மந்தப்பட்ட கிரைய ஆவணத்திற்கு மிகுவரி தேவையில்லை. (கோ.செல்வநாதன் . 16.07.2015)

ஒருசர்வே எண்ணில் நான்கெல்லைக்குள் உள்ள கிணறு(அ)குழாய் கிணற்றில் இணைக் கப்பெற்ற மின்சர்வீஸ் எண்….. மின் மோட்டார் பம்பு செட், டிபாசிட் ஆகியவை மட்டும் (கிணறு நீங்கலாக) கிரையம் என உள்ள ஆவணமானது அசையும் சொத்துக்கள் சம்மந் தப்பட்டது என்பதால் 5% முத்திரைத்தீர்வை (மிகுவரியின்றி) போதுமானது. 4 புத்தகத் தில் பதிவு செய்ய வேண்டும். 5% படி தேவையான முத்திரைத் தீர்வைக்கும் குறைவான முத்திரைத்தாளில் ஆவணம் எழுதப்பட்டிருந்தால் 5% க்குரிய குறைவு முத்திரைத் தீர்வை மட்டுமே மு.ச பிரிவு 41ன்கீழ் வசூலிக்க வேண்டும். ஆவணம் 5% க்குப் பதிலாக 7% முத்திரைத்தீர்வையில் எழுதப்பட்டிருந்தாலும் மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன் . 19.01.2016)

சமாதானதிட்டத்தின்கீழ் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்பட்ட ஆவணங் களுக்கு மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ததில் தான் மாநில கணக்காயர் தணிக்கையில் குறிப்புரை ஏற் படுவதுண்டு. இதனை தவிர்க்க சார்பதிவாளர் அலுவலகங்களில் மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய் யும்போது கவனமுடன் செயல்படுவது நன்று. மேலும் துறைத்தணிக்கை, ஆண்டாய் வின்போது கவனமுடன் ஆய்வு செய்தல் வேண்டும். உதாரணமாக ஒரு ஆவணத்தில் ரூ 1,00,000/ மதிப்பிட்டு ரூ 7,000/ முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்கப்பட்டு 2%வீதம் ரூ 2,000/ மிகுவரி ஒதுக்கீடு செய்ததாக வைத்துக்கொள்வோம். இவ்வாவணத்திற்குவழிகாட்டிப்படி சார்பதிவாளர் பரிந்துரை செய்த மதிப்பு ரூ1,50,000/ எனக்கொள்வோம். இதற்கு தேவை யான முத்திரைத்தீர்வை ரூ 10,500/ வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை ரூ 3500/ இதில் வசூ லிக்கப்பட வேண்டிய 2/3 பங்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 2334/ வித்தியாச பதிவுக்கட்டணம் ரூ 500/ இதில் வசூலிக்கப்பட வேண்டிய 2/3 பங்கு பதிவுக்கட்டணம் ரூ 334/. மிகுவரி ஒதுக்கீடு எவ்வாறு கணக்கிட்டு சரிபார்ப்பது? ரூ 1,50,000/ -ரூ 1,00,000/= வித்தி யாச மதிப்பு ரூ 50,000/ இதில் 2/3 பங்கு மதிப்பு ரூ 33,333/ இதற்கு ஒதுக்கீடு செய்ய வேண்டிய மிகுவரி ரூ 666.60. வசூலிக்கப்பட்ட 2/3 பங்கு முத்திரைத்தீர்வை ரூ 2334/ இதை 7ஆல் வகுத்து 2 ஆல் பெருக்கினால் வரும் தொகையினை விட ஒதுக்கீடு செய்தது கொஞ்சம் குறைவாக (அ) அதிகமாக இருக்கும். Accurate ஆக கணக்கிட முடியாது. ஏனெனில் வித்தியாச மதிப்பின்மீது முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிடுவது இல்லை. வித்தியாச முத்தி ரைத்தீர்வையில் 2/3 பங்கு மட்டுமே வசூலிக்கப்படுவதால் சிறிதளவு மாறுபாடு இருக் கும். வித்தியாச மதிப்பின் அடிப்படையிலேயே 2/3 பங்கு மிகுவரி உள்ளதா என்பதை கட்டாயம் சரிபார்த்துக்கொள்ளவும். (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2018).

Undervaluation (மதிப்புக்குறைவு)

கேள்வி: குடும்ப ஏற்பாடு ஆவணங்களை மதிப்புக்குறைவு காரணத்திற்காக இ.மு.ச பிரிவு 47 (A)(1)ன்கீழான நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்த முடியுமா? குடும்ப ஏற்பாடு ஆவணங் களை பிழைதிருத்;தல் செய்யும்போது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் instrument ஆக இருந் தால் இ.மு.ச பிரிவு 47Bன் படி வித்தியாச முத்திரைத்தீர்வை வசூலிக்க இயலுமா?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 47 (A)(1)ன்கீழ் கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை, பினாமி விடுதலை ஆவணங்களை அனுப்ப வழிவகை உள்ளதால் குடும்ப ஏற்பாடு ஆவ ணம் மதிப்புக்குறைவில் இருந்தால் இ.மு.ச பிரிவு 47 A)(1) (ன்கீழ் அனுப்பலாம். அதே போன்று குடும்ப ஏற்பாடு தொடர்பான பிழைதிருத்தல் ஆவணங்களுக்கும் இ.மு.ச பிரிவு 47B பொருந்தும். ஆதாரம்: பிழை திருத்தலுக்கான ப.து.த வின் தெளிவுரை காண்க. (கோ. செல்வநாதன். 03.10.2015).

கேள்வி: இ.மு.ச பிரிவு 47(A)(1) பொருந்தக்கூடிய ஆவணங்களுக்கு 47(A)(3) யும் பொருந்தக்கூடிய பட்சத்தில் CMDA Gift இழப்பு ஆவணங்களை 47(A)(3) ன்கீழான நட வடிக்கைக்கு உட்படுத்தினால் சார்பதிவாளர் இழப்பிலிருந்து மீள முடியுமா?

பதில்: கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த்தனை, பினாமி விடுதலை ஆவணங் கள் சம்மந்தப்பட்டசொத்து மதிப்புக்குறைவாய் இருந்து ஆவணம் வாபஸாகாமல் இருந் தால் இ.மு.ச பிரிவு 47(A)(1) ன்கீழான நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தலாம். ஆவணம் வாப ஸாகி விட்டால்47(A)(3)ன்கீழான நடவடிக்கைமேற்கொள்ளலாம்.எந்தவகையானஆவண மாயிருந்தாலும் ஆவண தன்மைக்குரிய முத்திரைத்தீர்வை குறைவாய் இருந்து ஆவண தாரர் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை செலுத்த மு.ச பிரிவு 41ன்கீழான மனு அளித்தால் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையினை வசூலித்து சான்று சேர்க்கலாம். அவ்வாறு மனு அளிக்கப்படவில்லையென்றாலும் அல்லது ஆவணத்தின் தன்மையினை நிர்ணயிக் கும் பொருட்டு நிலுவை வைத்து பின்னர் தன்மை முடிவு செய்து அதன்படி குறைவு முத்திரைத்தீர்வையில் இருந்தாலும் முடக்கம் செய்யப்பட வேண்டும். மதிப்புக்குறைவு இல்லாமல் எந்த வகையான ஆவணமும் குறைவு முத்திரைத்தீர்வையில் அல்லது முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு அல்லது சலுகை அளித்து பதிவு செய்யப்பெற்ற பின் முத்தி ரைத்தீர்வை இழப்பு என கண்டறிவதற்கு முன் ஆவணம் வாபஸாகிவிட்டால் இ.மு.ச பிரிவு 33Aன்கீழும் குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A ன் கீழும் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். கிரையம், தானம், செட்டில்மெண்டு, பரிவர்த் தனை, பினாமி விடுதலை தவிர சந்தை மதிப்பின் மீது முத்திரைத்தீர்வை , பதிவுக்கட்ட ணம் வசூலிக்க வேண்டிய ஆவணங்களில் மதிப்புக்குறைவு இருந்தால் இ.மு.ச பிரிவு 27 & 64 மற்றும் நிலை ஆணை 744 ன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். இம்மாதிரியான சட்டபூர்வ நடவடிக்கை உரிய காலத்திற்குள் முறையாக மேற்கொள்ளப்பட்டால் பதிவு அலுவலர் இழப்புக்கு பொறுப்பாக மாட்டார்கள் என ஏற்கனவே அரசாணை பிறப்பிக்கப் பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 03.10.2015).

கேள்வி: வங்கியால் எழுதிக்கொடுக்கப்பட்ட கிரைய சான்றில் கண்ட சொத்துக்கு ச.மீ ரூ 22104/ என மதிப்பிட்டு ஒரு பதிவு அலுவலர் பதிவு செய்த ஆவணத்திற்கு பின்னர் வந்த சார்பதிவாளர் ச.மீ ரூ 35525/ என மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து கணக்கீடு செய்யும் போது பெருக்கல் தவறில் ரூ 12400000/ என்பதற்குப்பதில் ரூ 11300000/ என கணக்கிட்டு வசூல் செய்து விட்டார். இழப்பு யாரைச் சேரும்?

பதில்: தவறுதலாக கணக்கீடுசெய்து குறைவுமுத்திரைத்தீர்வை மற்றும் குறைவு பதிவுக் கட்டணம் வசூலித்த சார்பதிவாளரே இழப்புக்கு பொறுப்பாவார். ஆவணத்தை நிலுவை

வைத்த (அ) பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் பொறுப்பாக மாட்டார். மதிப்பு நிர்ணயம் செய்தும் கணக்கீடு செய்தும் குறைவு தொகை இவ்வளவு செலுத்த வேண்டும் என ஒரு பதிவு அலுவலரால் அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டதின் பேரில், ஆவணதாரரால் குறைவு தொகைகள் செலுத்த வரும்போது அதே பதிவு அலுவலர் இருந்தாலும் (அ) வேறு பதிவு அலுவலர் இருந்தாலும் மீண்டும் ஒரு முறை மதிப்பு நிர்ணயம் செய்யப்பட்டது மற்றும் கணக்கீடு செய்ததை சரிபார்த்துக்கொண்டபின் இழப்புத்தொகைகளை வசூலித்து சான்று (அ) குறிப்பு சேர்க்க வேண்டும். அதேபோன்று ஒரு புல எண்ணுக்கு அல்லது ஒரு மனைப் பிரிவுக்கு சார்பதிவாளரே மதிப்பு நிர்ணயம் செய்திருந்தால் அவருக்குப் பின்வரும் பதிவு அலுவலரும் முந்தைய அலுவலர் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ததை (மதிப்பு நிர்ணயக் கோப்பினை முழுமையாக) சரிபார்த்துக் கொண்டு ஆவணம் பதிவு செய்வது நன்று. இ.மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்படும்போது கேட்பு அறிக்கையில் தவறாக மதிப்பு குறிக்கப்பட்டது (அ) தவறக கணக்கீடு செய்ததால் ஏற்பட்ட இழப்புக்கு கேட்பு அறிக்கை யில் கையொப்பமிட்ட பதிவு அலுவலரே பொறுப்பாவார். இ.மு.ச பிரிவு 47(A) (1)ன் கீழ் நடவடிக்கை முடிவுற்று ஆவணம் திரும்பப் பெறப்படும்போதும், தனித்துணை ஆட்சியர் நிர்ணயம் செய்த மதிப்பின் அடிப்படையில் சரியாக கணக்கீடு செய்து குறைவு முத்தி ரைத்தீர்வை சரியாக வசூலிக்கப்பட்டுள்ளதா என்பதை உறுதி கொள்ள வேண்டும். அவ்வாறு வசூலிக்கப்பட்டதில் இழப்பு ஏற்படுவதாக கண்டறிந்தால் உடனே மீண்டும் ஆவணத்தை உரிய விபரங்களுடன் தனித்துணை ஆட்சியருக்கு அனுப்பிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 11.12.2015).

கேள்வி: தெரிந்தே அரசுக்கு இழப்பு ஏற்படுத்தும் நோக்கில் எழுதப்படும் ஆவணங்களை எவ்வாறு மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுப்பது?

பதில்: தெரிந்தே அரசுக்கு இழப்பு ஏற்படுத்தும் நோக்கில் எழுதப்பட்டுள்ளதாக இரு வழி களின் மூலமே பதிவு அலுவலருக்கு தெரியவரும். 1.புகார் மனு மூலம் (அ) கட்டாயப் பதிவு/ பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 73,74 ன் கீழான விசாரணையின்போது தெரிய வருவது. 2. முன் பதிவுகளின் அடிப்படையில் பதிவு அலுவலர்களே கண்டுபிடிப்பது. மேற்கண்ட நேர்வுகளில் இழப்புத்தொகையினை ஆவணதாரர்கள் தாமாக செலுத்த முன்வராத பட் சத்தில் மு.ச பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். இழப்பு என தெரிய வந்த உடன் நிலை ஆணை எண் 744ன் கீழான மதிப்புக்குறைவு ஆவணங் கள் பற்றிய பதிவேட்டில் தாமதமின்றி குறிப்புகள் சேர்க்க வேண்டும். கைமாறு தொகை (இருந்தால்) மற்றும் சந்தை மதிப்பு மற்றும் அனைத்து பிற விவரங்கள் மற்றும் ஒரு ஆவணத்திற்கு தீர்வை விதிப்பதற்குரிய நிகழ்வுகள் (அ)அவ்வாவணம் எழுதப்பட வேண் டிய தீர்வைக்கான தொகை ஆவணத்தில் முழுமையாகவும் உண்மையாகவும் தெரிவிக் கப்பட வேண்டும் என மு.ச பிரிவு 27 ல் உள்ளது. உரிய முத்திரைத்தீர்வையின்றி ஆவ ணம் எழுதுவது முதலானவற்றுக்கு தண்டனை மு.ச பிரிவு 62 ல் உள்ளது. மு.ச பிரிவு 27 ல் கண்ட நிபந்தனைகளை பின்பற்றாமைக்கு தண்டனை மு.ச பிரிவு 64 ல் தெரிவிக் கப்பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன். 03.03.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சர்வே எண்ணிற்கு த.து. ஆட்சியர் (முத்திரை) நிர்ணயம் செய்த மதிப்பு அதே புல எண்ணில் பதிவாகும் பிற ஆவணங்களுக்கும் பொருந்துமா?

பதில்:மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்பெற்ற ஆவணத்திற்கு காரணம் குறிப் பிட்டோ (அ) குறிப்பிடாமலோ வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக நிர்ணயிக்கப்படுமாயின் அம்மதிப்பை பின்வரும் ஆவணங்களுக்கு எடுத்துக்கொள்ளாமல் வழிகாட்டி மதிப்பையே பின்பற்றவேண்டும் என ப.து.த மூ.மு. எண் 40505/ஒ2/83 நாள் 26.7.83ல் உள்ளது. வழி

காட்டி மதிப்பை விட அதிகமாக நிர்ணயம் செய்யப்பட்டால் வழிகாட்டிப்பதிவேட்டில் குறித்துக்கொள்ள வேண்டும்- ப.து.த எண் 8402/ஒ1/85-2 நாள்28.1.87. (கோ. செல்வநாதன். 17.05.2016).

கேள்வி: ஒரு விடுதலை ஆவணத்தை உரிமை மாற்றம் என குறிப்புரை செய்யப்பட் டுள்ளது. எனவே இதனை மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பலாமா?

பதில்: ஒரு விடுதலை ஆவணத்தின் தன்மை உரிமை மாற்றம் (அ) கிரையம் என முடிவு செய்யப்பட்டால் ஆவணத்தில் தெரிவிக்கப்பட்ட மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவாக இருந்தால் (ஆவணம் வாபஸ் ஆகாத நிலையில்) தான் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பலாம். மதிப்புக்குறைவு இல்லையெனில் முடக்கம் செய்யலாம். ஆவ ணம் வாபஸ் செய்யப்பட்டிருந்தால் மு.ச பிரிவு 33Aன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண் டும். (கோ.செல்வநாதன். 30.08.2016).

கேள்வி: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக மு.ச பிரிவு 47(A)(5)ன் படி நடவடிக்கை மேற்கொள்ளும்போது இழப்புக்கு சார்பதிவாளர் பொறுப் பாக்கப்பட வாய்ப்பு உள்ளதா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1) மற்றும் மு.ச பிரிவு 47(A)(3)ன் கீழ் கேட்பு செய்யப்பெற்ற ஆவணங்கள் தொடர்பாக தனித்துணை ஆட்சியர் (அ) வருவாய் அலுவலர் மதிப்பு நிர் ணயம் செய்து தொகை வசூலிக்கப்பட்டது தொடர்பாக sue moto வாக பதிவு அலுவலர் கள் (சா.ப (அ) மா.ப (அ) து.ப.து.த (அ) ப.து.த) நடவடிக்கை எடுக்கப்பட்டாலும் அல்லது தனித்துணை ஆட்சியர் (அ) வருவாய் அலுவலர் நிர்ணயம் செய்த மதிப்பினை எதிர்த்து ஆவணதாரர் மேல்முறையீடு செய்தாலும், ஆவணத்தை பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர் பொறுப்பாக்கப்பட்டு நடவடிக்கைமேற்கொள்ள இயலாது. (கோ.செல்வநாதன்.01.09.2016).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தில் நான்கு சர்வே எண்களின் சொத்து தனித்தனி நான்கெல்லைகளுடன் சொத்து விபரத்தில் தெரிவிக்கப்பட்டு சந்தை மதிப்பு ரூ 6 கோடி என தெரிவிக்கப்பட்டு அதற்கான முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணமும் வசூ லிக்கப்பட்டுள்ளது. ஆனால் ஆவணத்துடன் உள்ள விதி3(1) அறிக்கையில் முதல் மூன்று எண்களுக்கும் உயர் மதிப்பும் 4 வது எண்ணுக்கு வழிகாட்டி மதிப்பில் 50% மதிப்பு மட்டுமே தவறுதலாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளது. தணிக்கையில் அந்த 4 வது எண்ணுக்கு குறைவு முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என குறிப்புரை செய்யப் பட்டுள்ளது. இதற்கு பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி சரி செய்ய இயலுமா?

பதில்: தணிக்கை குறிப்புரை மிகச்சரியே. ஓட்டு மொத்தமாக மதிப்பை சரிபார்க்க விதி களில் இடமில்லை. விதி 3(1) அறிக்கையில் ஒவ்வொரு இனத்தைப்பொறுத்தும்தான் வழிகாட்டி மதிப்போடு சரிபார்க்க வேண்டும். ஒரு இனத்திற்கு கூடுதலாக போடப்பட்ட மதிப்பை குறைவாக மதிப்பிட்ட இனத்திற்கு சரிகட்டிக்கொள்ளவும் வழியில்லை. எனவே சட்டபூர்வ நடவடிக்கைதான் மேற்கொள்ள வேண்டும். பிழைதிருத்தல் ஆவணம் பதிவுசெய்தாலும் இழப்பிலிருந்து தப்பிக்க வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 15.10.2016).

கேள்வி: சுமார் நான்கு ஆண்டுகளுக்கும் மேலாக மு.ச பிரிவு 47(A)(1) நடவடிக்கை எடுக்கப்படாமல் வைத்துள்ள ஆவணத்திற்கு என்ன நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும்?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் தான் அனுப்ப வேண்டும். இந்த ஆவணம் பதிவான நாளிலிருந்து இதுவரை பொறுப்பிலுள்ளவர் வரை பதிவு அலுவலர்களிடம் விளக்கம் கோரப்பட்டு ஒழுங்கு நடவடிக்கையும் மேற்கொள்ளப்படலாம். ஒரு அலுவலகத்தில்

பணியேற்கும்போது கையிருப்பில் உள்ள அனைத்து ஆவணங்களையும் முறையாக பரிசீலித்து நடவடிக்கைகள் மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 15.10.2016).

பொதுவாக மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணம் தொடர்பாக திருத்த அறிக்கை அனுப்பவோ (அ) தவறுதலாக திரும்பப்பெறவோ தனித்துணை ஆட்சியருக்கு அறிக்கை அனுப்பக்கோரி சார்பதிவாளருக்கு ஆணையிட நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அதிகாரம் உண்டு. எனினும் ஆவணத்தின் தன்மை குறித்து தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்படதைத் தொடர்ந்து ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்டுள்ளது. ஆவணத்தின் தன்மையினை தணிக்கை குறிப்புரைக்கு மாறாக முடிவுசெய்து தனித்துணை ஆட்சியரிடமிருந்து ஆவணத்தை திரும்பப்பெற நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிட்டது தவறாகும். ஏனெனில் தற்போதைய நடைமுறைகளின்படி (1). தணிக்கை குறிப்புரையினை மறுத்து சார்பதிவாளரால் அளிக்கப்படும் விளக்கத்தினை ஏற்று தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் குறிப்புரையினை பதிவு செய்யலாம். (2).தணிக்கை குறிப்புரையினை மறுத்து சார்பதிவாளரால் அளிக்கப்படும் விளக்கத்தினை ஏற்காமல் குறிப்புரையினை உறுதி செய்து தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர் ஆணையிடலாம். (3). தணிக்கை குறிப்புரையினை உறுதி செய்து ஆணையிட்ட தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளரின் ஆணையின் மீது சார்பதிவாளர் மேல்முறையீடு செய்யலாம். (4).இவ்வாறு மேல்முறையீடு செய்யப்பட்ட இனங்கள் தொடர்பாக தணிக்கை குழுவில் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர், நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளர் கருத்துரையின் பேரில் து.ப.து.த குறிப்புரையினை உறுதிசெய்தோ (அ) பதிவுசெய்தோ ஆணையிடலாம். (5). குறிப்புரையினை பதிவு செய்து பிறப்பிக்கப்பட்ட து.ப.து.த அவர்களின் ஆணையினை மறுபரிசீலனை செய்யும் நடைமுறை ப.து.த அலுவலகத்தில் உள்ளது.எனவே தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளர்ஒரு ஆவணத்தின் தன்மையினை முடிவு செய்ததற்கு மாறாக நிர்வாக மாவட்டப்பதி வாளர் முடிவு செய்யக்கூடாது. (கோ.செல்வநாதன். 25.11.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணத்தின்மீது மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் எத்தனை நாட்களுக்குள் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும்?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் மதிப்பு நிர்ணயம் செய்ய வேண்டி ஆவணம் பதிவு செய்யப்பட்ட ஏழு நாட்களுக்குள் அனுப்பப்பட வேண்டும் என ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 18223/சி1/2013-2 நாள்08.11.2013ல் அறிவிக்கப்பட்டிருந்தது. (இதற்கு முன் 21 நாட்களுக்குள் அனுப்ப வேண்டும் என இருந்ததாக நினைவு). பின்னர் ப.து.த சுற்றறிக்கை எண் 36468/சி1/2014 நாள் 01.09.2014ன் படி 30 நாட்களுக்குள் அனுப்பப்பட வேண்டும். பொதுவாக ஆவணம் பதிவு செய்து அவ்வாவணத்தைப்பொறுத்து பதிவுப்பணிகள் அனைத்தும் முடிவுற்ற பின் ப.து.த எண் 5226/N1/2014 நாள் 05.02.2014ல் நிர்ணயிக்கப்பெற்ற படிவம்-A ல் பூர்த்தி செய்வதற்கு தேவையான விபரங்கள் தயாரிக்க தேவையான நாட்கள் , அரசு விடுமுறை நாட்கள், ஆண்டாய்வு, துறைத்தணிக்கை, மாநில கணக்காயர் தணிக்கை நடைபெற்ற நாட்கள்போக தேவையின்றி ஆவணத்தை கையில் வைத்திருப்பது பதிவு அலுவலருக்கு பாதிப்பை ஏற்படுத்தும். (கோ.செல்வநாதன். 17.10.2016).

கேள்வி: ஒரு ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழான நடவடிக்கையில் சொத்து மதிப்பை குறைத்து நிர்ணயம் செய்து மீள பெறப்பட்டுள்ளது. தற்போது அதே சொத்துக்கு ஏற்கனவே SDC நிர்ணயித்த மதிப்பில் எழுதப்பட்டுள்ளது. இதனை மீண்டும் பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்ப வேண்டுமா?

பதில்: ஒரு ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் SDC க்கு அனுப்பப்பட்டு வழிகாட்டி மதிப்பை விட குறைவாக மதிப்பு நிர்ணயம் செய்து மீள பெறப்பட்டபின் அதே சொத்து

மீள பதிவுக்கு வந்தாலும் வழிகாட்டி மதிப்பை ஏற்காத நிலையில் 47(A)(1)ன்கீழ் தான் அனுப்ப வேண்டும். SDC நிர்ணயம் செய்தது அந்த ஆவணத்தை பொறுத்த மட்டிலுமே. (ப.து.த மூ.மு.எண் 40505/ஒ2/83 நாள் 26.7,83. (கோ.செல்வநாதன். 09.01.2017).

கேள்வி: குறைவு பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்க பதிவுச்சட்டம்பிரிவு 80Aன்கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு பற்றாணை பிறப்பித்தும் கட்சிக்காரர் செலுத்த முன்வராத நிலையில் R.R. Act ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கலாமா? R.R.Act ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்க கோட்டாட்சி யர் அல்லது வட்டாட்சியர் இவர்களில் யாருக்கு அனுப்ப வேண்டும்?

பதில்: இ.மு.ச பிரிவு 33A மற்றும் பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80Aன்கீழ் குறைவு தொகைகள் செலுத்தக்கோரி அறிவிப்பு அனுப்பிய பின்னரும் ஆவணதாரரால் செலுத்தப்படவில்லை எனில் பற்றாணை பிறப்பித்து R.R.Act ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொண்டு தொகையினை வசூலித்து உரிய தலைப்பில் இருசால் செய்து செலுத்துச்சீட்டுடன் அறிக்கை அனுப்பி வைக்குமாறு கோரி சம்மந்தப்பட்ட வட்டாட்சியருக்கு முகவரித்து கோட்டாட்சியர் (அ) சார் ஆட்சியர் மூலம் என முகப்புக்கடிதம் தயாரித்து கோட்டாட்சியர் (அ) சார் ஆட்சியர் மூலமே அனுப்ப வேண்டும். வசூல் நடவடிக்கை விபரம் கோரி வட்டாட்சியருக்கு நினை வூட்டுகள் அனுப்பலாம். பதில் ஏதும் பெறப்படவில்லை எனில் கோட்டாட்சியர் (அ) சார் ஆட்சியருக்கு கடிதம் எழுதலாம். மாவட்டப்பதிவாளரே நேரிலும் சந்தித்து தெரிவிக்க லாம். (கோ.செல்வநாதன். 21.03.2017).

கேள்வி: ஒரு நபர் தனக்கு சொந்தமான 3 ஏக்கரில் பொதுவில் 50 சென்ட் என 4 கிரைய ஆவணங்கள் மற்றும் பொதுவில் 50 சென்ட் நிலம் ஒரு குத்தகை ஆவணம் எழுதிக் கொடுத்துள்ளார். ஏற்கனவே இந்த சொத்தை வைத்து ரூ 50 லட்சம் கடன் பெற்று கடன் தீர்க்கப்பட்டுள்ளது. இடப்பார்வை செய்தபோது ஆவணத்தில் குறிப்பிட்டுள்ள சர்வே எண் ணில் 7 கட்டிடங்கள் இருந்ததால் ஆவண சர்வே எண்ணுக்கு விளைநில மதிப்பு கடை பிடிக்க முடியாது. மனைமதிப்பு பின்பற்ற வேண்டும் என்றுகூறி கட்சிக்காரருக்குஇழப்புத் தொகை செலுத்த அறிவிப்பு அனுப்பிய நிலையில் தற்போது பிழைதிருத்தல் ஆவணம் எழுதி தாக்கல் செய்துள்ளார். மேற்கண்ட பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை பதிவுக்கு ஏற்க லாமா? அல்லது அசல் கிரைய ஆவணத்தை மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பிவிட்டு பிழைதிருத்தல் ஆவணத்தை Check Slip போட்டு திருப்பலாமா?

பதில்: இடப்பார்வை எதன் அடிப்படையில் மேற்கொள்ளப்பட்டது என்ற விபரம் இல்லை. 50 சென்ட் வீதம் என 4 கிரைய ஆவணங்கள் என தெரிவித்துள்ள நிலையில்7 கட்டிடங் கள் உள்ளதாக தெரிவிக்கப்பட்டுள்ளதால் ஒரே ஆவணத்தின் மூலம் பிழைதிருத்தம் செய்ய இயலாது. எனவே நிலை ஆணை 744 ன் கீழான பதிவேட்டில் 4 கிரைய ஆவணங் கள் பற்றிய விபரங்களை பதிவு செய்து எழுதிக்கொடுத்தவர், எழுதி வாங்கியவர், சாட்சி கள், ஆவணம் எழுதியவர், புகார் மனு பெறப்பட்டிருந்தால் புகார் மனுதாரர் ஆகி யோரிடம் வாக்குமூலம் பெற்று மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்ப வேண்டும். எனவே நிலை ஆணை744 ன் கீழான பதிவேட்டில் பதிவுசெய்த உடன் ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் குறிப்பு சேர்த்து அதன்பின் பதிவுக்கு தாக்கலாகும் ஆவணத்தை Check Slip போட்டு கொடுத்துவிட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 03.05.2017).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணத்தின் சொத்துவிபரத்தில் உள்ள இரு அயிட்ட சொத்துக் களுக்கும் தனித்தனியே மதிப்பு (வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவின்றி) தெரிவிக்கப்பட் டிருந்தும் மு.ச விதி 3(1) அறிக்கையில் 2ம் அயிட்ட மதிப்பு (உதாரணத்திற்கு ரூ 150000/ என்பதற்குப்பதில் ரூ 1050000/ என)தவறாககுறிக்கப்பட்டு கூடுதல் சொத்து விபரத்தில் உள்ள மதிப்பின்படி உள்ளது. விதி 3(1)அறிக்கையின் இரு அயிட்ட மதிப்பையும் கூட்டி

முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டண இழப்பு என தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டுள்ளது. இதற்கு தீர்வு என்ன?

பதில்: முதலில் ஆவணதாரர்களிடம் தெரிவித்து ஒரு பிழதிருத்தல் ஆவணம் பதிவு செய்ய வேண்டும். பின்னர் இரு ஆவண நகல்களையும் இணைத்து தணிக்கை அறிக்கைக்கு பதில் அனுப்ப வேண்டும். (கோ.செல்வநாதன். 08.06.2017).

கேள்வி: நிலை ஆணை எண் 744 பற்றி விளக்கவும்.?

பதில்: ஒரு ஆவணத்திற்கு முத்திரைத்தீர்வை கணக்கிட தேவையான அனைத்து உண்மைகளையும் உண்மையாகவும் முழுமையாகவும் தெரிவிக்க வேண்டும் என முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 27 ல் உள்ளது. முத்திரைச்சட்டம் பிரிவு 27 ல் கண்ட நிபந்தனைகளை பின்பற்றாமைக்கு தண்டனை மு.ச. பிரிவு 64 ல் வரையறுக்கப்பட்டுள்ளது. அதாவது எந்த ஒரு நபர் அரசாங்கத்தை ஏமாற்ற வேண்டும் என்ற நோக்கத்தோடு

(a). பிரிவு 27ல் கோரப்பட்டுள்ளவாறு அனைத்து உண்மைகளையும் நிகழ்வுகளையும் உண்மையாகவும் முழுமையாகவும் தெரிவிக்காமல் எந்த ஒரு ஆவணமும் எழுதிக் கொடுத்தால்

(b). ஆவணம் தயாரிப்பது தொடர்பாக (அ) அது சம்மந்தமாக (அ) பணியமர்த்தப்பட்டவர் அனைத்து உண்மைகளையும் நிகழ்வுகளையும் உண்மையாகவும் முழுமையாகவும் ஆவணத்தில் குறிப்பிட தவிர்த்தால் (அ) விட்டுவிட்டால்

(c). வேறு எந்த சட்டத்தின் மூலம் முத்திரைச்சட்டத்தின் கீழான அரசுக்குரிய தீர்வை (அ) அபராதத்தை கவர்ந்து கொள்ள கணக்கிட்டால்

ரூ 5,000/ வரை அபராதம் விதித்து தண்டனை அளிக்கப்பட வேண்டும் என மு.ச. பிரிவு 64 ல் உள்ளது. மு.ச.பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்புவதற்குரிய வகைப்பாடு ஆவணத்தில் வழிகாட்டிப்படி மதிப்புக்குறைவின்றி எழுதப்பட்டிருந்தாலும் கிணறு, மரங்கள், கட்டிடம் போன்றவற்றை மறைத்து எழுதப்பட்டுள்ளதாக ஆவணப்பதிவிற்குப்பின் பதிவு அலுவலரால் கண்டுபிடிக்கப்பட்டாலும் (அ) புகார் மனு வரப்பெற்றாலும், மு.ச.பிரிவு 47(A) (1)ன் கீழ் அனுப்ப இயலாத ஆவணங்களில் வழிகாட்டிப்படி மதிப்புக்கும் குறைவாக எழுதப்பட்டிருந்தாலும் (கிணறு, மரங்கள், கட்டிடம் போன்றவற்றை மறைத்து எழுதப்பட்டிருந்தாலும் மு.ச.பிரிவு 27 மற்றும் 64 ன் கீழ் அரசை ஏமாற்றியது குறித்து நிரூபிக்கத் தேவையான நடவடிக்கைகள் எவ்வாறு மேற்கொள்ள வேண்டும் என்பதை நிலை ஆணை எண் 744 ல் விவரிக்கப்பட்டுள்ளது. (கோ. செல்வநாதன் 09.10.2017)

கேள்வி: இ.மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணத்தை ரத்து செய்வதாக ஆவணதாரர் தனித்துணைஆட்சியரிடம் வாக்குமூலம் அளித்துள்ளதாக தெரிவித்துஅசல் ஆவணம் தனித்துணை ஆட்சியரிடமிருந்து மீள பெறப்பட்டுள்ளது. இது குறித்து மேற்கொள்ள வேண்டிய நடவடிக்கை என்ன?

பதில்: புறம்போக்கு நிலமாக இருந்தாலும் ஆவணம் மதிப்புக்குறைவாக இருப்பின் இ. மு.ச. பிரிவு 47(A) (1)ன் கீழ் மதிப்பு முடிவு செய்து குறைவு முத்திரைத்தீர்வை இருப்பின் வசூலிக்க வேண்டும் என Stock File on Stamp Act Page 216,217 ல் உள்ளது. பின்னர் ரத்து செய்தாலும் (அ) திருத்தம் செய்தாலும் முன்னர் பதிவான ஆவணம் மதிப்புக்குறைவு எனில் தனித்துணை ஆட்சியர் மதிப்பை முடிவு செய்ய வேண்டும் என தெரிவித்து, ஏற்கனவே அனுப்பப்பட்ட மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான கேட்பு படிவத்தின் நகல் மற்றும் இணைப்புகளுடன் பழைய வரிசை எண்ணிலேயே கடிதப்போக்குவரத்தாக தனித்துணை ஆட்சியருக்கு அனுப்ப வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 08.08.2017)

கேள்வி: தந்தை மகனுக்கு எழுதிக்கொடுத்த தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் களப் பணியின்போது கண்டுபிடிக்கப்பட்ட மதிப்புக்குறைவு தொடர்பானஇழப்புத்தொகையினை செலுத்த ஆவணதாரர் மறுத்தால் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள லாமா?

பதில்: குடும்ப உறுப்பினருக்கான செட்டில்மெண்டு ஆவணம் மதிப்புக்குறைவு எனில் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பலாம். ஆவணம் ரூ25,000/ முத்திரைத்தாளில் எழுதப் பட்டிருந்தால் களப்பணி எழாது. ரூ 25,000/ க்கும் குறைவான முத்திரைத்தாளில் எழுதப் பட்டிருந்து வழிகாட்டிப்படி மனை மதிப்பு சரியாக இருந்தால் களப்பணி மேற்கொண்டு களப்பணிக்குப்பின் கணக்கீட்டுத்தாள் நகலையும் சேர்த்து மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பலாம். பொதுவாக வழிகாட்டிப்படி மனை மதிப்பு சரியாக இருந்து களப்பணிக்குப் பின் மதிப்புக்குறைவு ஏற்பட்டு இணைக்கக்கட்டணம் செலுத்தப்படாத பட்சத்தில் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான படிவத்தில் மனை மதிப்பு (வழிகாட்டிப்படி சரியாக உள்ளது என குறிப்பிட்டு)+ களப்பணிக்குப்பின் கட்டிட மதிப்பு என குறிப்பிடவேண்டும். ஆவணத் தில் குறிக்கப்பட்டுள்ள மனை மதிப்பு வழிகாட்டி மதிப்புக்கு குறைவாக இருந்தால் பதிவு அலுவலர் கட்டிடக்கள ஆய்வு மேற்கொள்ளாமல் மு. ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான படிவத் தில் வழிகாட்டிப்படி மனை மதிப்பு + ஆவணப்படி கட்டிட மதிப்பு (கள ஆய்வு மேற்கொள் ளப்பட வில்லை) ஆக மொத்த மதிப்பு இவ்வளவு என குறிப்பிட்டு கள ஆய்வுக்குப்பின் இழப்பான முத்திரைத்தீர்வை முடிவு செய்யப்பட வேண்டும் என தெரிவிக்க வேண்டும். இத்தகைய வழக்குகளில் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான படிவத்திலும் பதிவேட்டிலும் ‘‘களப்பணிக்குப்பின் இழப்பான முத்திரைத்தீர்வை முடிவு செய்யப்பட வேண்டும்’’என குறிப்பு சேர்த்து வைத்தால், ஆவணம் திரும்ப பெறப்படும்போது சரிபார்க்கவும் களப்பணி பார்க்காமல் (அ) கள ஆய்வு கணக்கீட்டுத்தாளில் தவறுகள் இருந்து இழப்பு என பதிவு அலுவலர் முடிவு செய்தால் அசல் ஆவணத்தை மீண்டும் தனித்துணை ஆட்சியருக்கே அனுப்பி விடலாம். மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பிய உடன் அட்டவணையிலும் ஆவண ஒளிவருடலிலும் சட்ட பூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொண்டமைக்கான குறிப்பினை தவறாது சேர்த்து விட வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன் 28.11.2017)

கேள்வி: சர்பாஸி ஆக்ட் படி வங்கி எழுதி தந்த கிரைய சான்றுக்கு மிகுவரி செலுத்தாத நிலையில் ஆவணம் முடக்கம் செய்யப்பட்ட நிலையில் ஆவணதாரர் சென்னை உயர் நீதிமன்றத்தில் ரிட் போட்டதில் ஏற்கனவே இது பற்றி உள்ள வழக்குகளில் இறுதி தீர்ப்பு வரும்வரை நிபந்தனை அடிப்படையில் குறைவு முத்திரைத்தீர்வை செலுத்த நீதிமன்றம் உத்தரவு பிறப்பித்தது. ஆவணம் இன்னும் நிலுவையில் உள்ளது. தற்போது வந்துள்ள சமாதான திட்டம் மேற்கண்ட ஆவணங்களுக்கு பொருந்துமா?

பதில்: வழிகாட்டி மதிப்பு (அ) கட்டிட தளவிலைப்பட்டியலின்படி மதிப்புக்குறைவில் எழு தப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு மட்டுமே சமாதான திட்ட அரசாணை பொருந்தும். மதிப்புக் குறைவு இல்லாமல் முத்திரைத்தீர்வை இழப்பு என்கிற ஆவணங்களுக்கு பொருந்தாது. (கோ. செல்வநாதன் 30.12.2017)

கேள்வி: கணவன் மற்றும் முதல் மனைவி சேர்ந்து இரண்டாவது மனைவியின் மக னுக்கு எழுதி வைத்த செட்டில்மெண்டு ஆவணத்தில் கணவருக்கு உரிமையான சொத்து மனைவிக்கு உரிமையான சொத்தும் உள்ளதால் இந்த ஆவணத்தை குடும்ப நபருக்கான செட்டில்மெண்டு, குடும்ப நபர் அல்லாதவருக்கான செட்டில்மெண்டு என இரு தண்மை கள் கொண்டதாக முடிவு செய்து தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டு இழப்பு பதி வேட்டில் உள்ளது. இதற்கு சமாதான திட்டம் பொருந்துமா?

பதில்: கேள்வியில் உள்ள இனத்திற்கு சமாதான திட்டம் பொருந்தாது. வழிகாட்டி மதிப் புக்கும் குறைவாக (அ) கட்டிட தளவிலைப்பட்டியல்படியும் மற்றும் உண்மையான அளவுகள் மற்றும் விபரங்களின் படியும் குறைவாக மதிப்பிட்டு எழுதப்பட்ட ஆவணங் களுக்கு மட்டுமே சமாதான திட்டம் பொருந்தும். தன்மை மாறுபாடு அல்லது தன்மை யில் மாற்றமின்றி குறைவாக கணக்கிட்டது (அ) முத்திரைத்தீர்வை விலக்கு , சலுகை அளிக்கப்பட்டதால் இழப்பு போன்றவற்றுக்கு சமாதான திட்டம் பொருந்தாது. (கோ. செல்வநாதன் 16.01.2018).

கேள்வி: கிரைய ஆவணத்திற்கு வழிகாட்டிப்படி உள்ள சந்தை மதிப்புக்கு ஆவணம் பதிவு செய்து கட்சிக்காரருக்கு திரும்பி வழங்கிய நிலையில் ஆவணதாரர்கள் ஏற்கனவே பதிவு செய்யாத விக்கிரைய ஒப்பந்த ஆவணத்தில் கூறியுள்ளபடி (அதாவது வழிகாட்டி மதிப்பை விட அதிகம்) பணம் சேரவில்லை என சார்பதிவாளருக்கு புகார் மனுவில் குறிப்பிட்டு மனு வந்துள்ளது. இதை எந்த பிரிவில் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும்?

பதில்: ஒரு ஆவணத்திற்கு தீர்வை விதிப்பதற்கு தேவையான அனைத்து உண்மைகளை யும் முழுமையாக தெரிவிக்க வேண்டுமென மு.ச.பிரிவு 27ல் உள்ளது. அவ்வாறு அனைத்து உண்மைகளையும் தெரிவிக்க தவறும் நபர்கள் முத்திரைத்தீர்வையினை ஏய்க்கும் நோக்கத்துடன் செயல்பட்டதாக கருதி மு.ச.பிரிவு 64ன்படி தண்டிக்கப்பட வேண்டும். இதற்கு நிலை ஆணை 744ல் கண்ட நடைமுறைகள் பின்பற்ற வேண்டும். ஆனால் எழுதிக்கொடுத்தவருக்கு சேர வேண்டிய பணத்தை கிரையம் பெற்றவரிட மிருந்து பெற்று தர வேண்டியது பதிவுத்துறையின் வேலையல்ல. (கோ. செல்வநாதன் 25.01.2018)

கேள்வி: பதிவு செய்யப்பட்ட ஒரு ஆவணத்தில் தன்மை மாறுபாடு மற்றும் மதிப்புக் குறைவு காரணமாக இழப்பு என உள் தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப்பட்டால் மேற் படி ஆவணத்தின் கட்சிக்காரர்கள் மேல்முறையீடு செய்ய வழிவகைகள் உள்ளனவா? மு.ச. பிரிவு 47(A)(1), 47(A)(3), 33A ன் கீழ் நடவடிக்கை எடுக்கப்படுவதற்கு முன்பாக சார்பதிவாளர் அனுப்பிய அறிவிப்பினை எதிர்த்து மேல்முறையீடு செய்ய வழிமுறைகள் உள்ளனவா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்டு திரும்ப அளிக்கப்பெற்ற ஆவணத்தின் தன்மை மாறுபட்டு முத்திரைத்தீர்வை/பதிவுக்கட்டணம் இழப்பு என சார்பதிவாளரே கண்டுபிடித்து (அ) தணிக்கை/ ஆண்டாய்வில் கண்டுபிடிக்கப்பட்டு சட்டபூர்வ நடவடிக்கையான மு.ச. பிரிவு 47(A)(3)/ மு.ச. பிரிவு33A/ பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80Aன் கீழ் நடவடிக்கை எடுப்பதற்குமுன் இழப்புத் தொகையினை செலுத்தக்கோரி கட்சிக்காரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்புவதின் பேரில் கட்சிக்காரர் தமது மறுப்பினை (அதாவது தன்மை சரியானது என்பது குறித்தோ/ வேறு காரணம் பற்றியோ) சார்பதிவாளருக்கு எழுத்து மூலமாக தெரிவிக்கலாம். அதன் மீது சார்பதிவாளர் முடிவு எடுக்க இயலாது என்றால் (தானே கண்டுபிடிக்கப்பட்டதாய் இருந்தாலும்) நிர்வாக மாவட்டப்பதிவாளருக்கும், தணிக்கையில் குறிப்புரை செய்யப் பட்டதாய் இருந்தால் தணிக்கை மாவட்டப்பதிவாளருக்கும் அறிக்கையாக அனுப்பலாம். சார்பதிவாளரின் அறிவிப்பின்மீது கட்சிக்காரர் மேல்முறையீடு செய்ய முடியாது. சட்ட பூர்வ நடவடிக்கையின் போது யாரிடம் மேல்முறையீடு செய்யலாம் என அறிவிக்கப் படுகிறதோ அந்த அலுவலரிடம் மேல்முறையீடு செய்யலாம். கேள்வியில் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ம் சேர்க்கப்பட்டுள்ளது. ஆவணம் தாக்கல் செய்யப்பட்ட நாளில் மதிப்புக் குறைவு என தெரிந்த நிலையில் ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்ப வேண்டிய நிலை இல்லை. தாக்கல் செய்த நாளுக்குப்பின் மதிப்பு நிர்ணயம்/ புலத்தணிக்கை போன்ற நிலைகளில் மதிப்புக்குறைவு என வரும்போது மட்டும் ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு

அனுப்பலாம். அறிவிப்புக்கேற்ப குறைவு தொகை செலுத்தப்படாத நிலையில் (தற்போது ஆவணம் பதிவான நாளிலிருந்து 15 நாட்களுக்குள் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்ப வேண்டும். இதில் தனித்துணை ஆட்சியரிடமிருந்து ஆவணதாரருக்கு அறிவிப்பு வந்த பின்னர்தான் மறுப்புக்கடிதம்/ மேல்முறையீடு செய்யலாம். (கோ. செல்வநாதன் 16.02.2018)

கேள்வி: வழிகாட்டி மதிப்புக்குறைவுக்காக தானசெட்டில்மெண்டு ஆவணத்தை மு.ச. பிரிவு 47 (A) (1)ன் கீழான நடவடிக்கைக்கு உட்படுத்தலாமா?

பதில்: பொதுவாக இ.மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப;பக்கூடிய வகையிலான கிரையம் (உரிமை மாற்றம்), தானம், பரிவர்த்தனை, செட்டில்மெண்டு (குடும்ப நபருக்கானது உள்பட), பினாமி விடுதலை (7% முத்திரைத்தீர்வை விதிக்கத்தக்க விடுதலை உள்பட) ஆகிய ஆவணங்களில் (வழிகாட்டி மதிப்பை விட) மதிப்புக்குறைவாக குறிப்பிட்டிருந் தால் மட்டுமே மு.ச. பிரிவு47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்பலாம். இத்தகைய ஆவணங்கள் பதிவுக் குப்பின் வாபஸ் செய்யப்பட்டிருந்தால் மு.ச. பிரிவு 47(A)(3)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற் கொள்ளலாம். மதிப்புக்குறைவு இல்லாமல் ஆவணத்திற்குரிய முத்திரைத்தீர்வை குறை வாக உள்ளது என பதிவு அலுவலரே கண்டுபிடித்தாலும்(அ)தணிக்கையில் குறிப்புரை எழுதப்பட்டாலும் (அ) தன்மை மாற்றம் என (தணிக்கை/ஆண்டாய்வு/ மாநில கணக் காயர் தணிக்கையின்போது குறிப்புரை என) கண்டறிந்தாலும் முத்திரைத்தீர்வை இழப் புக்கு மு.ச. பிரிவு33Aன் கீழும் பதிவுக்கட்டண இழப்புக்கு பதிவுச்சட்டம் பிரிவு 80A ன் கீழும்தான் நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டும். (கோ. செல்வநாதன். 10.03.2019).

கேள்வி: வங்கியில் ஏலம் மற்றும் இதர தீர்ப்பாணையம் மூலம் ஏலம் எடுத்த சொத்து மற்றும் நீதிமன்றம் எழுதிக்கொடுத்த சொத்து இவைகளை மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ; நடவடிக்கை எடுக்க வழிவகை உள்ளதா?

பதில்: பொது ஏலத்தில் எடுத்ததற்காக நீதிமன்றம், Official Liquidator, கூட்றவு நிலவள வங்கி அலுவலர்கள் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரையம் (அ)கிரைய சான்று ஆகியவை வழி காட்டி மதிப்புக்கும் குறைவாக இருந்தாலும்கூட மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழான நட வடிக்கை மேற்கொள்ள வேண்டியதில்லை. மற்ற வங்கிகள் எழுதிக்கொடுக்கும் கிரைய சான்றினை கிரையமாகவே முடிவு செய்ய வேண்டுமாதலால் மு.ச. பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். (கோ. செல்வநாதன் 20.01.2020).

கேள்வி: முன் ஆவணங்கள் அனைத்தும் காலிமனையாக உரிய முத்திரைத்தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணம் வசூலிக்கப்பட்டு பதிவு செய்யப்பட்டுள்ளன. தற்போது மேற்படி காலிமனையில் கட்டிடம் உள்ளது. அரசுக்கு செலுத்த வேண்டிய முத்திரைத் தீர்வை மற்றும் பதிவுக்கட்டணத்தை செலுத்துவதாக கட்சிக்காரர் மனு செய்துள்ளார். 1). அந்த மனுவின் அடிப்படையில் சார்பதிவாளர் களப்பணி மேற்கொள்ள வேண்டுமா? 2). அந்த மனுவின்மீது சார்பதிவாளர் என்ன நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டும்? 3). தற்போது குறைவு கட்டணம் வசூலித்தால் ஏற்கனவே பதிவு செய்த பதிவு அலுவலர்களுக்கு பாதிப்பு ஏற் படுமா? 4). இந்த மனுவின்மீது மாவட்டப்பதிவாளர் நடவடிக்கை எடுக்க வேண்டுமா?

பதில்:ஒரே மனை பல கைமாறி பதிவுசெய்யப்பட்டுள்ளதா என்று குறிப்பிடப்படவில்லை. எந்த கட்சிக்காரர் மனு கொடுத்தார் என்ற விபரமும் இல்லை. எனினும் பெறப்பட்ட மனு வினை நிலை ஆணை எண் 744 ன் கீழான பதிவேட்டில் பதிவு செய்து சம்மந்தப்பட்ட ஆவண எண் மற்றும் அதனைத் தொடர்ந்த ஆவண எண்கள் குறித்து ஆவண நகலிலும் அட்டவணையிலும் குறிப்பு சேர்ப்பதுடன் ஒவ்வொரு ஆவணம் தொடர்பாக ஆவணம்

எழுதிக்கொடுத்தவர் , எழுதிப்பெற்றவர் , சாட்சிகள் , ஆவணம் தயாரித்தவர் அனைவருக்கும் அறிவிப்பு அனுப்பி வாக்குமூலம் பெறுவதுடன் களப்பணி மேற்கொண்டு கட்டிட மதிப்பை மட்டும் கணக்கிட்டு ஆவண நகல் , புகார் மனு நகல் , வாக்கு மூல நகல்கள் , களப்பணி கணக்கீட்டுத்தாள் ஆகியவற்றுடன் மாவட்டப்பதிவாளருக்கு அறிக்கை அனுப்பி வைக்க வேண்டும்,_புகார் மனுவில் தெரிவித்த ஆவண எண்ணுக்கு முன்பே ஆவணம் பதிவாகி இருந்தால் கட்டிடவயதின் அடிப்படையில் முந்தைய ஆவணத்திலும் கட்டிடம் விடுபட்டுள்ளது என உறுதியானால் அவ்வாவணத்திற்கும் மேலேகண்டபடி நடவடிக்கைகள் தொடரப்பட வேண்டும். ஆவணங்கள் பதிவு செய்த சார்பதிவாளர்களுக்கு பாதிப்பு ஏதும் நேராது. (கோ. செல்வநாதன் 23.02.2020 & 27.12.2020).

மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் 06.03.2000 அன்று அல்லது அதற்குப்பின் பதிவாகும் ஆவணங்களுக்கு 09.03.2001க்குப்பின் இறுதி ஆணை பிறப்பிக்கப்பட்ட இனங்களுக்கு மட்டுமே வட்டி வசூலிக்கப்பட வேண்டும். 06.03.2000 க்கு முன் பதிவான ஆவணங்கள் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பட்டிருந்தாலும் வட்டி எழாது. இவை தவிர முடக்கம் செய்யப்பட்ட ஆவணங்கள், மு.ச பிரிவு33A/ நிலை ஆணை 744ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு வட்டி எழாது. பதிவுக்கட்டணத்திற்கும் வட்டி எழாது. (கோ. செல்வநாதன் . 04.01.2021).

கேள்வி: ஏற்கனவே விடப்பட்ட சொத்தை கிரையம் செய்த ஆவணத்தில் குத்தகைக்கு விட்டது குறித்து ஏதும் தெரிவிக்காத நிலையில் பதிவு செய்வது குறித்து ப.து.த ஆணை ஏதும் உள்ளதா?

பதில்: கிரைய ஆவணத்தில் கண்டுள்ள சொத்து குறித்து ஏற்கனவே குத்தகைக்கு விட்டு பதிவுசெய்யப்பட்ட விபரம் வில்லங்க சான்றின் மூலம் தெரிய வரும் நிலையில் கிரைய ஆவணத்தில் குத்தகை ஆவணம் பற்றி தெரிவிக்காவிடில் முன்பதிவின்படி கட்டிடம் உள்ளதா என களப்பணி மேற்கொண்டு மு.ச பிரிவு 27 & 64 ன்கீழ் தீர்வையை ஏய்க்கும் நோக்கத்துடன் செயல்பட்டுள்ளார்கள் என நிலை ஆணை 744/745ன் கீழ் நடவடிக்கை மேற்கொள்ளலாம். இதற்கென தனியாக ஆணை ஏதும் உள்ளதா என்று கேட்பதே அபத்தம். (கோ.செல்வநாதன் . 25.03.2021).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் 2007 ல்அனுப்பப்பட்டு இது சம்மந்தமாக தனித்துணை ஆட்சியரிடமிருந்து இதுநாள்வரை எந்த தகவலும் வரவில்லை. 12 ஆண்டுகள் ஆகிவிட்டது. இதற்கு காலாவதி ஏதும் உண்டா?

பதில்: மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பப்பட்ட ஆவணங்களுக்கு காலாவதி என்று ஏதும் இல்லை. சார்பதிவாளர் அலுவலகத்திலிருந்து தனித்துணை ஆட்சியரின் அலுவலக பதிவேட்டுடன் சரிபார்த்தல் பணி நடைபெற்று இருப்பின் தனித்துணை ஆட்சியர் பதிவேட்டின்படி கோப்பு எண் அறிய முடியும். (கோ.செல்வநாதன் . 18.04.2021).

கேள்வி: ஒரு கிரைய ஆவணம் பதிவு செய்த திரும்ப வழங்கப்பட்டுள்ளது. மேற்படி ஆவணத்தில் தணிக்கையில் மதிப்புக்குறைவு கண்டுபிடிக்கப்பட்டு இழப்பு எழுதப்பட்டதைத் தொடந்து கட்சிக்காரருக்கு அறிவிப்பு அனுப்பப்பட்டது. கட்சிக்காரர் அசல் ஆவணத்தை சார்பதிவாளரிடம் தாக்கல் செய்து மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன்கீழ் அனுப்பக் கோருகிறார். சார்பதிவாளர் என்ன செய்ய வேண்டும்?

பதில்: பதிவு செய்யப்பட்டு வாபஸ் செய்யப்பட்ட ஆவணத்தை மு.ச பிரிவு 47(A)(1)ன் கீழ் அனுப்ப கட்சிக்காரரிடமிருந்து திரும்ப கோரக்கூடாது என R.G Page 97 May 1970 ல் உள்ளது. (கோ.செல்வநாதன் . 23.04.2021)

கேள்வி: 5 வருடங்களுக்குப்பிறகு 47(A)(3)ன் கீழ் ஆவணங்களை அனுப்பலாமா?

பதில்: பதிவு செய்யப்பெற்ற நாளிலிருந்து 5 ஆண்டுகளுக்குள்தான் மு.ச பிரிவு47(A) (3) -ன்கீழ் அனுப்ப இயலும். 5 ஆண்டுகள் கடந்தபின் சட்டபூர்வ நடவடிக்கை மேற்கொள்ள வழியில்லை. (கோ.செல்வநாதன். 19.12.2021)

*** ***** ****

கோ.செல்வநாதன், மாவட்டப்பதிவாளர் (ஓய்வு), திண்டிவனம்.

என்னுடைய தற்போதைய முகவரி:
G. Selvanathan. D.R.(Retd),
G1, K Block, A.K.S. Garden,
11/1, Ramagiri Nagar 2nd Street,
Velachery, Chennai, TamilNadu - 600042.
Mobile Number: 9443842898.

